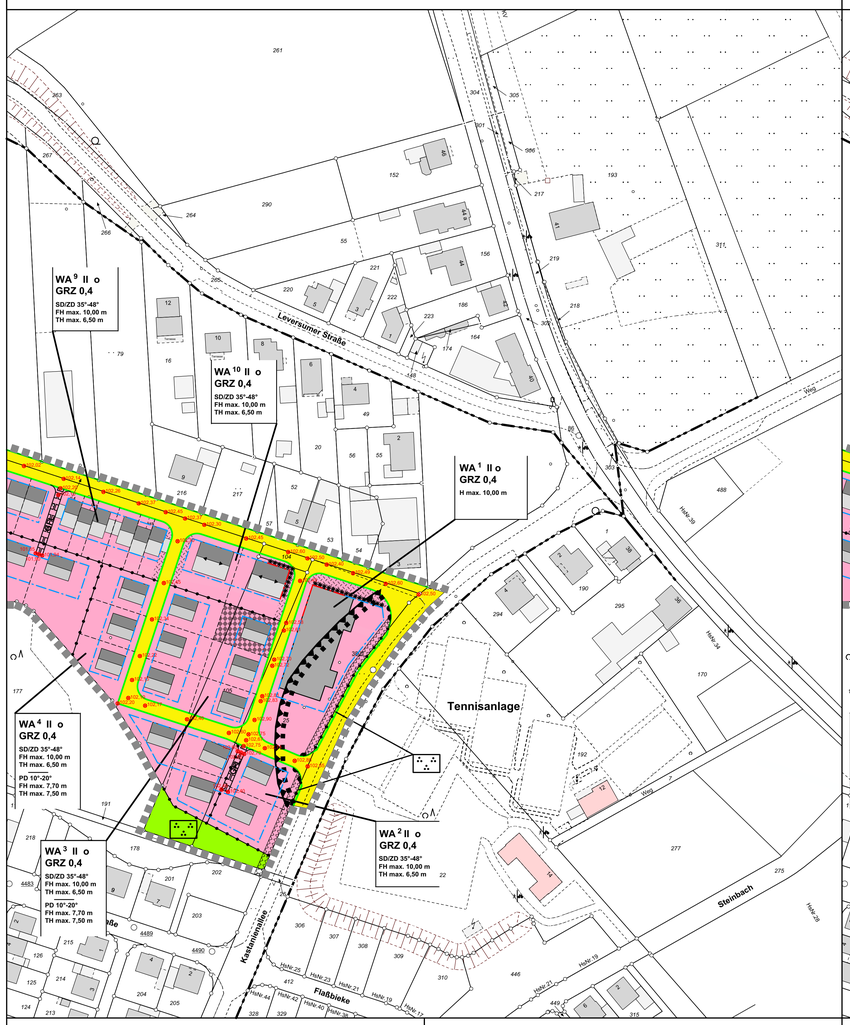
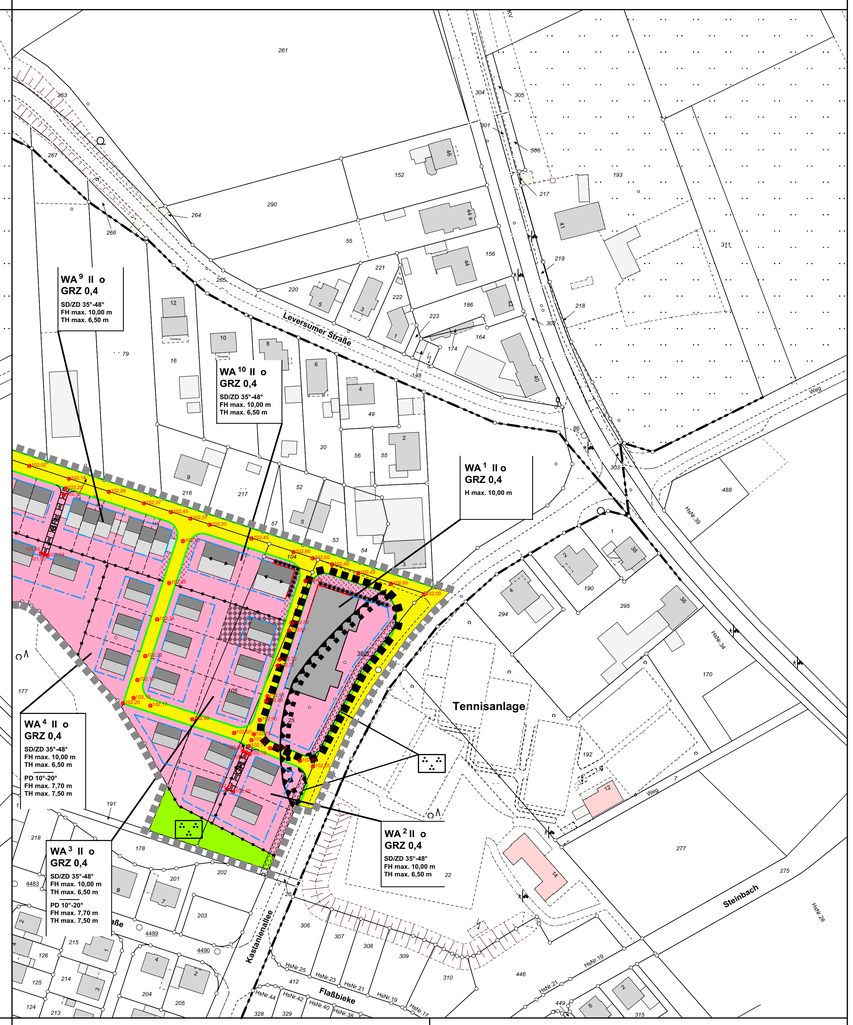
Auszug aus dem rechskräftigen Bebauungsplan



3. Änderung des Bebauungsplanes



Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11BauNVO

WA — allgemeines Wohngebiet
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
Gem. § 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB sind im Quartier WA 1 nach Beendigung der Kindergartennutzung bis zu 8 Wohnungen zulässig.
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in Quartieren WA 2 - 9 nur 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit (je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe) zulässig. Im Quartier WA 10 sind bis zu 4 Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

TH max. — maximale Traufhöhen - gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Aussenseite der traufseitigen Aussenwand.
Bei Pultdächern ist die Außenwand mit der höheren Traufe maßgebend.
Für Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel können auch abweichende Traufhöhen zugelassen werden.

H max. — maximale Gebäudehöhe

FH max. — maximale Firsthöhe - oberste waagerechte Kante des geneigten Daches

Maßgeblicher Höhenbezugspunkt der Gebäude ist der interpolierte Wert der Ausbauhöhe Straßenachse mittig vor der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Bei Eckgundstücken bezieht er sich auf jene Straße, von der aus der Haupteingang erfolgt. Sollten bei einem Eckgrundstück mehrere Eingänge vorgesehen sein, so werden beide Straßenzüge herangezogen.

Die Grundstückshöhen an den Nachbargrenzen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze (und ihrer Verlängerung) an die in der Planzeichnung eingetragenen Ausbauhöhe Straßenachse (interpoliert) anzupassen.

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 10 BauGB, § 14 BauNVO

1. Die mit der - Umgrenzung gekennzeichneten Bereiche sind von jeglicher (auch ebenerdiger) Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
2. Garagen und Carports sind gem. § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken sind sie auch an der (Längs-)Seite zulässig,soweit sie als Bereich gekennzeichnet.
3. Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Größere Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) müssen mit Heckenpflanzen eingefasst werden. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.
4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie.

V Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VI Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche – Parkanlage –

öffentliche Grünfläche – Lärmschutzwall –

VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
2. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig hergestellt werden. Es ist sicherzustellen, dass kein Wasser auf öffentliche Flächen abgeleitet wird.

VIII Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

IX Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Straßenverkehrslärm

Lärmschutzanlage, Höhe = 4m (Bestand: 3m Wall)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulicher Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Lärmpegelbereiche erforderlich.

Lärm-pegel-bereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
	erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils (in dB)	
I	30	-
II	30	30
III	35	30

Fenster zu Schlafräumen der ersten Baureihe sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren.

Sportlärm
In dem zwischen der -Linie und der Kastanienallee gelegenen Bereich ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass der von der Tennisanlage verursachte Lärm bspw. durch aktiven Lärmschutz oder andere Maßnahmen behoben wurde.

Gewerbelärm
An den zu dem Gewerbebetrieb zugewandten, mit dem Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten (Norden/Osten) dürfen keine Fenster zu Räumen für den Nachtschlaf errichtet werden. Die Grundrissgestaltung ist entsprechend auszurichten.
Die mit gekennzeichneten Baugrundstücke dürfen erst nach vollständiger Fertigstellung der nördlich angrenzenden Gebäudezeilen bebaut werden.

dynamische Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB
Eine Bebauung im WA 1 ist nur zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass die Immissionen des nördlich angrenzenden Blumenhandels sowie des Tennisplatzes für die vorgesehenen Nutzungen ohne Belang sind bzw. die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt worden sind.

X Pflanzgebote, Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Fläche ist gem. der Pflanzliste 2 unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen.

XI Ausgleichsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135c BauGB

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Lanschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird über den Ankauf von Ökopunkten bei den Wirschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld (WBC) ausgeglichen und den durch den Bebauungsplan neu zulässigen Nutzungen/ Eingriffen zugeordnet.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanesgebietes gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanänderungsgebietes gem. § 9 (7) BaugB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen
gem. § 9 (6) BauGB

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

möglicher Gebäudestandort

mögliche Grundstücksgrenze

101,51 — Ausbauhöhe Straßenachse mit Höhenangaben in Meter über NormalHöheNull

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9(4) BauGB

35°-48° Dachneigung

←→ Hauptfirstrichtung

SD Satteldach

ZD Zeltdach

PD Pultdach

Für alle Dachformen gilt, dass für untergeordnete Gebäudeteile (mit nicht mehr als 6,00 m Tiefe), Nebenanlagen und Garagen auch Flach- oder Pultdächer zulässig sind.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 1/3 der Gesamtlänge der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Pultdächern sind sie unzulässig.

Als Dacheindeckung für Gebäude mit Sattel- und Zeltdächern sind nur rote oder anthrazit bis schwarze Dachziegel entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: rot: RAL 20-01, 20-02, 30-00, 30-02, 30-03, 30-09, 30-11, 30-13, 30-16, 30-20, 80-12, anthrazit bis schwarz: RAL 70-16, 70-21, 70-24, 70-26, 90-11, 90-17. Die Errichtung von Solaranlagen rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

Für die Dacheindeckung sind nur matte (nicht-glänzende) Materialie zulässig.

Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Traufhöhe müssen bei den Gebäudeeinheiten eines Doppelhauses bzw. Reihenhauses gleich sein.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Maßgeblicher Höhenbezugspunkt ist der interpolierte Wert der Ausbauhöhe Straßenachse mittig vor der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken bezieht er sich auf jene Straße, von der aus der Haupt-Gebäudeeingang erfolgt. Sollten bei einem Eckgrundstück mehrere Eingänge vorgesehen sein, so werden beide Straßenzüge herangezogen.

Als Fassadenmaterialien sind nur Klinker und Putz zulässig. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig. Für die Quartiere WA 3 - 6 werden keine Materialvorgaben gemacht.
Andere Fassadenmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einheitlich für eine gesamte straßenseitige Zeile eines Quartiers vorgesehen sind. Hierbei ist sicherzustellen, das keine fremdkörperartige Erscheinung entsteht.

Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind aus dem selben Material und in der selben Farbe zu errichten.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Einfriedigungen mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, jedoch nicht in ••••••••• Bereichen (Freihaltebereich). Hier sind Einfriedigungen nur mit Kantensteinen zulässig. Für Grundstücke, die an mehr als einer Seite an Straßenflächen grenzen, sind Hecken auch zu einer Straßenseite hin bis zu 2,00 m zulässig. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51a) LWG i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:
Da das Plangebiet künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen kann, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der RAG Deutschen Steinkohle, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Form und Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligusturm vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzumfang und –qualität:
2 x verpflanzt Sträucher, Höhe 80-100 cm – 3-4 Pflanzen pro lfdm Hecke

Pflanzliste 2 - Wallbepflanzung

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzumfang und –qualität:
2 x verpflanzt Sträucher, Höhe 80-100 cm – 1 Pflanze je qm Wall

Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den .....

..... Bürgermeister ..... Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanänderungsentwurf mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lüdinghausen, den .....

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ..... diese Bebauungsplanänderung nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.
Lüdinghausen, den .....

..... Bürgermeister ..... Schriftführer(in)

Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den .....

..... Bürgermeister

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
Lüdinghausen, den .....

..... Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NWW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW. 2018 S. 411), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

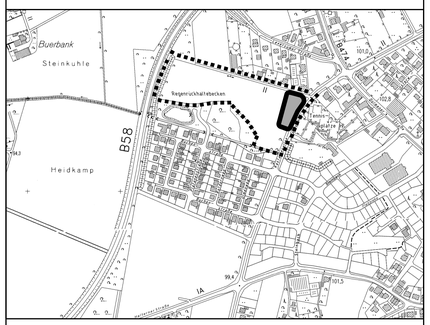
Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

Übersichtsplan 1 :5.000
Vermessungs- und Katasteramt Coesfeld: DGK 5 (338)



Stadt Lüdinghausen

LÜDINGHAUSEN

Bebauungsplan "Kastanienallee-Nordwest"

hier: 3. Änderung

Entwurfsbearbeitung:
Planungsamt der
Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59348 Lüdinghausen
Tel.: 02591 - 926 - 0
Fax: 02591 - 926 - 260
planung@stadt-luedinghausen.de

Stand:	September 2019	Entwurf
erstellt:	Wa. / Spl.	
Größe i.O.:	110 x 82 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 1 000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN