

## Festsetzungen

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

<b>WA</b>	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. Im WA <sup>1</sup> sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 6 Wohneinheiten je Einzelgebäude, 4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und 2 Wohneinheiten je Reihenhausscheibe zulässig. Im WA <sup>2</sup> sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 4 Wohneinheiten je Einzelgebäude und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA <sup>3</sup> sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA <sup>4</sup> sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenhausscheibe zulässig.
-----------	---

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

II	Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
II-III	Zahl der Vollgeschosse -als Mindest- und Höchstgrenze-
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
H max.	maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter ü.NHN
TH max.	maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN - Für Nebengiebel und Zwerchgiebel sind Traufhöhen von maximal 68,00m ü.NHN zulässig.
FH max.	maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN

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

o	offene Bauweise
△/ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze

### IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie.

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

—	Straßenbegrenzungslinie
■	Verkehrsflächen

### VI Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

●	Elektrizität
---	--------------

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

—GFL—	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
-------	--

## Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes gem. § 9 (7) BauGB
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

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

○	vorhandene Flurstücksgrenze
312	vorhandene Flurstücksnummer
■	Bereich mit Verdacht auf Kampfmittelbelastung

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

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

## Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

35°-55° (± 3°) Dachneigung +/- 3°

Für Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind auch abweichende Dachformen zulässig. Dasselbe gilt für Dachgauben und Neben-/Zwerchgiebel.

Dachgauben und Neben-/Zwerchgiebel dürfen insgesamt 1/2 der Gesamtlänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit weniger als 35° Dachneigung oder mit Pultdächern sind sie unzulässig. Dachgauben und Neben-/Zwerchgiebel müssen mindestens 1,50m vom Ortsgang entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgauben an der Dachfläche muss mindestens 1,00m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° und mehr ist nur eine rote, braune oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung zulässig. Abweichend hierzu sind auch ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen und Anlagen (z.B. Dachbegrünung, Solaranlagen) zulässig.

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

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

Als Fassadenmaterialien sind nur rotes bis rotbraunes oder anthrazitfarbenes Sicht-/Verblendmauerwerk sowie weiße oder hellgraue Putzfassaden (RAL-Farben 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016 und 9018) zulässig. Anderweitige Fassadenmaterialien und Farben sind für max. 1/4 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

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

Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze incl. ihrer Verlängerung) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Hier sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Grundstücken, die an mehr als eine Straße angrenzen, sind ausnahmsweise Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig, wenn diese der Abschirmung von Vorgärten dienen und Sichtfelder im Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden.

## Hinweise

### Hinweis zum Verkehrslärm:

Bei baulichen Änderungen der straßenbegleitenden Gebäude ist die Einhaltung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes für Aufenthaltsräume, insbesondere an straßenseitigen Fassaden nachzuweisen.

### Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

### Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege. Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

### Hinweis zu Kampfmitteln:

Im dargestellten Bereich mit Verdacht auf Kampfmittelbelastung sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Verdachtsflächen auf Kampfmittelbeeinflussung ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine Sondierung durchzuführen. Diese ist über das Ordnungsamt der Stadt Lüdinghausen zu beantragen.

### Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Gehölzfällungen/-rodungen oder Baufeldräumung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.10. - 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme ist möglich, sofern eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann. Insbesondere bei der Entfernung von Altbäumen ist auf das Vorhandensein von Nisthöhlen zu achten. Bewohnte Nisthöhlen sollten unter naturschutzfachlicher Begleitung geborgen bzw. umgesetzt werden. Horst- und Höhlenbäume, die eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für gesetzlich geschützte Arten darstellen, unterliegen als Lebensstätten dem ganzjährigen Schutz. Sofern eine Beseitigung erforderlich wird, muss vorab Kontakt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.

## 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 (Planzielenverordnung 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 NRW) 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.

Wassergesetz 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

## Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lüdinghausen, den .....

Ausschussvorsitzender 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 ..... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Lüdinghausen, den .....

Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Beschluss des Rates der Stadt Lüdinghausen über die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB hat am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. 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)

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: ...28.09.2018...), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung. Coesfeld, den .....

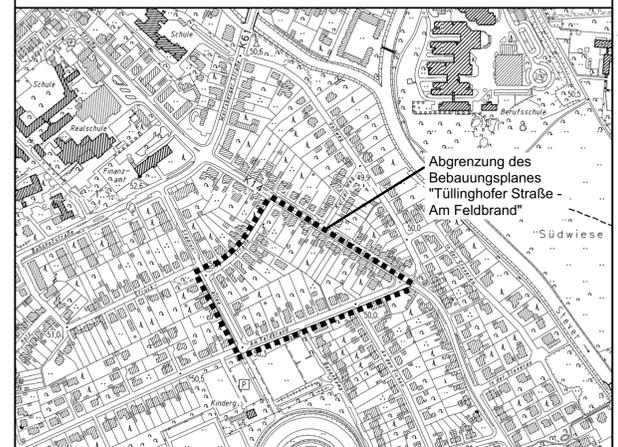
Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Lüdinghausen, den .....

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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



# Stadt Lüdinghausen



## Bebauungsplan "Tüllinghofer Straße - Am Feldbrand"

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

Stand: September 2019  
erstellt: Wa. / Spl. / JS

Größe i.O.: 80 x 69 cm

Maßstab i.O.: 1 : 1 000

