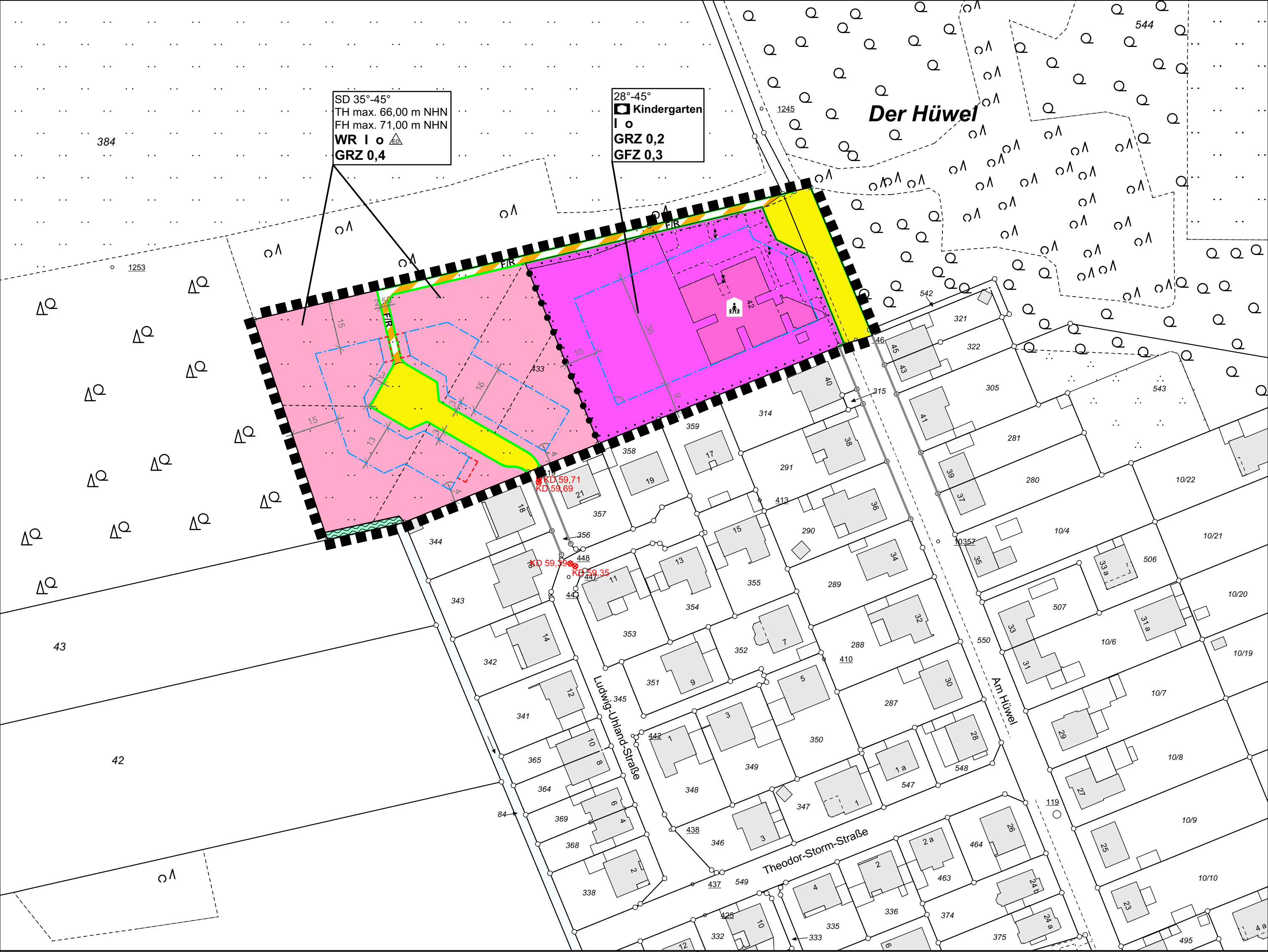




Festsetzungen

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

WR	reines Wohngebiet Die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist nur 1 Wohnung je Gebäudeeinheit (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte) zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung zugelassen werden, wenn diese deutlich untergeordnet ist.
----	---

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

I	Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
GRZ 0,3	Grundflächenzahl Die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.
GFZ 0,3	Geschossflächenzahl
TH max.	max. Traufhöhe in Meter über NHN -gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Aussenseite der traufseitigen Aussenwand. Für Neben-/ Zwerchgiebel ist eine Traufhöhe von max. 68,00 Meter über NHN zulässig.
FH max.	maximale Firsthöhe in Meter über NHN

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

o	offene Bauweise
▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
----	Baugrenze

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

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den extra dafür vorgesehenen Flächen zulässig.	

V Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten -
--	---

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

—	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen
F/R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -hier Fuß- und Radweg-

VII Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

	Fläche für die Wasserwirtschaft
--	---------------------------------

VIII 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.

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
----	mögliche Grundstücksgrenze
KD 59,69	Kanaldeckelhöhen in Meter über NHN

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

35°-45° (± 3°)	Dachneigung
SD	Satteldach

Für Dachgauben, Neben-/ Zwerchgiebel, Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 50% der Gesamtlänge der zugehörigen Gebäudesite nicht überschreiten. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50m zum Ortsgang, der obere Gaubenansatz einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zum Dachfirst einhalten.

Als Dacheindeckung ist nur eine rote bis braune bzw. eine graue (anthrazit) bis schwarze Pfanneneindeckung zulässig. Die Errichtung von Solaranlagen oder Dachbegrünung rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

Für die Dacheindeckung sind nur matte (nicht-glänzende) Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Traufhöhe gleich sein.

Als Fassadenmaterialien sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Vornauzierziegel zulässig. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) können ausnahmsweise auch anderweitige Materialien zugelassen werden.

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

Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie ihrer Verlängerung) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Zu den das Gebiet querenden Fuß- und Radwegen sind Einfriedungen durch Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der Fuß- und Radwege sind Zäune und Mauern lediglich hinter den Hecken bis zur Höhe der Hecken zulässig.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 44 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:
Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:
Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet liegt, in dem die sog. Riesenammoniten gefunden wurden, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, das weitere Ammoniten entdeckt werden können. Daher ist bei Bodeneingriffen mit entsprechender Vorsicht vorzugehen. Der Beginn geplanter Baumaßnahmen ist dem LWL-Museum für Naturkunde Münster, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, Tel.: 0251/5916016, frühzeitig anzuzeigen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können. Verzögerungen bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten. Bei Bodeneingriffen können grundsätzlich Bodendenkmäler (kulturschichtliche 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/Amf für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

Hinweis zu Kampfmitteln:
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.

Hinweis zu Grundstückshöhen
Die Grundstückshöhen an den Nachbargrenzen sollten im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze (und ihrer Verlängerung) an die Straßenendausbauhöhe angepasst werden. Maßgebend hierfür ist die Höhe, die sich für das Baugrundstück aus dem Ausbauplan für die Erschließungsstraße ergibt. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Bauamt der Stadt Lüdinghausen Auskunft).

Hinweis zum Bodenschutz
Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 (1) Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 3 (1 und 2) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

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 2018) 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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Hierauf ist durch Bekanntmachung vom hingewiesen worden.
Lüdinghausen, den

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den

..... Bürgermeister Schriftführer(in)

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

..... Bürgermeister

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

..... Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und 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 diesen Bebauungsplan 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:), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung
Coesfeld, den

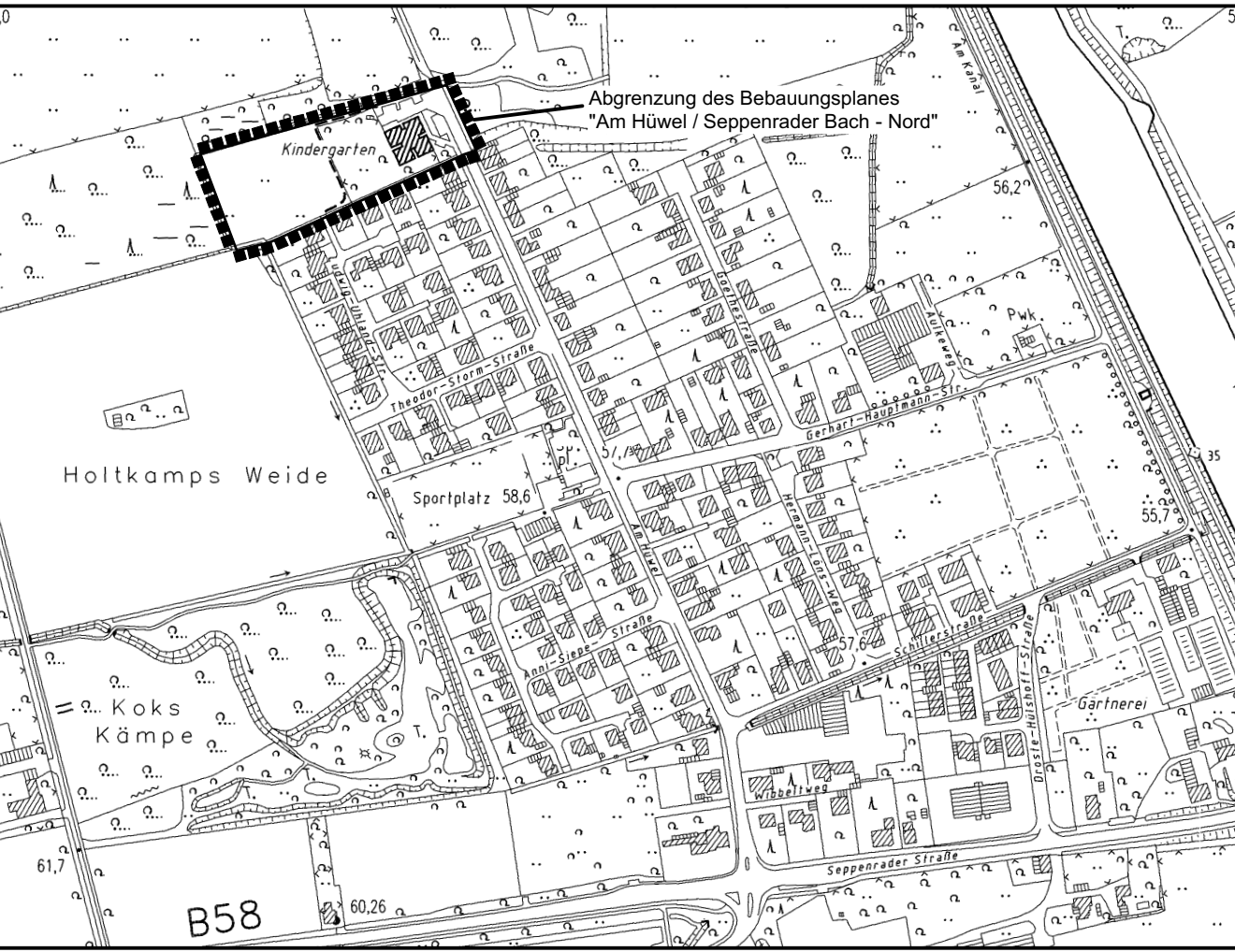
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den

..... 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 "Am Hüwel / Seppenrader Bach - Nord"

Stand:	November 2019
erstellt:	Wa. / Sp.
Größe i.O.:	78 x 68 cm
Maßstab i.O.:	1 : 1 000

