

Anlage zu TOP 4

STUDIE
WOHNBEBAUUNG BORG
LÜDINGHAUSEN

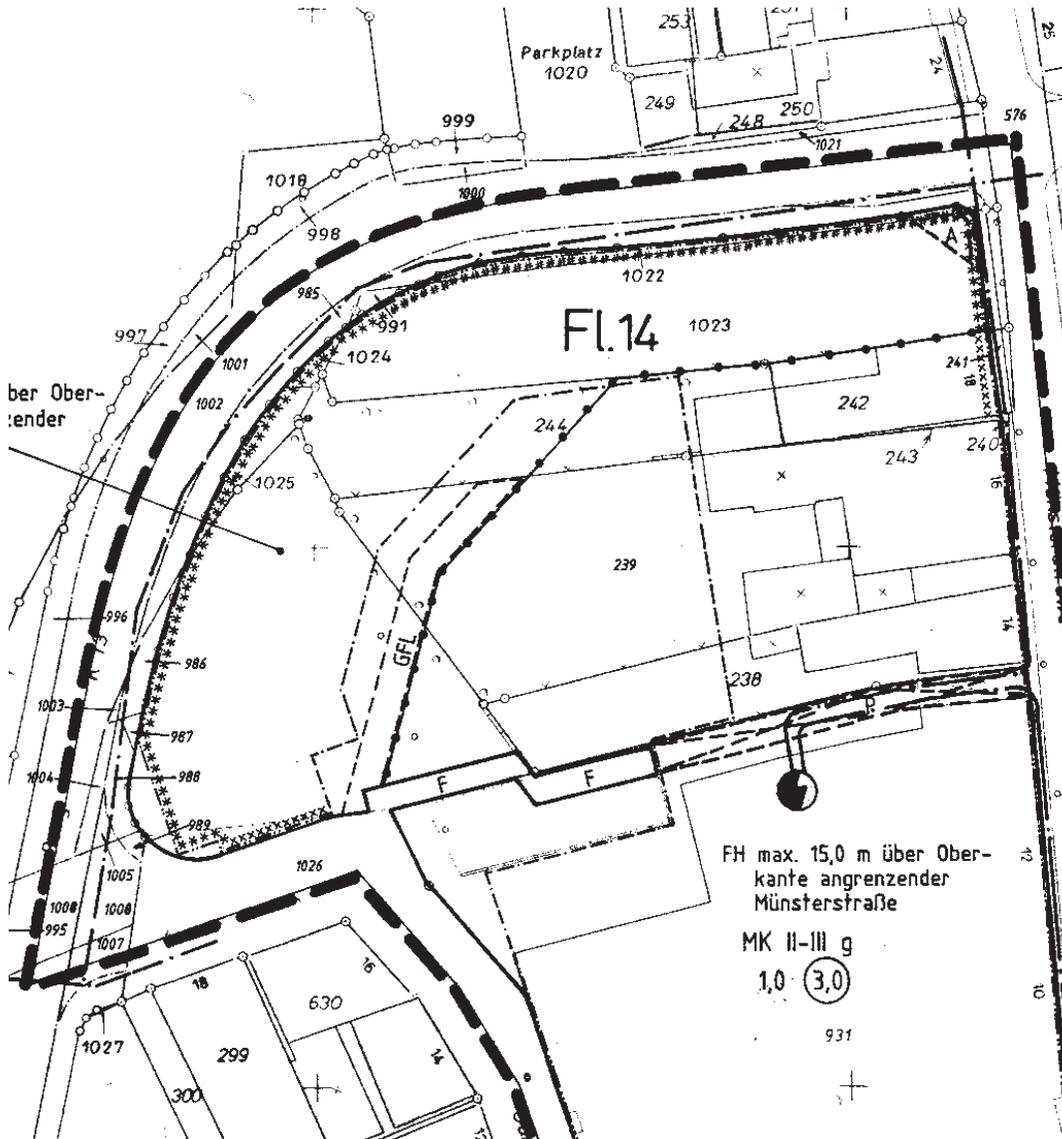
**ARCHITEKTUR
ELLERMANN**

ALLGEMEIN

- Untersucht werden sollen mögliche, städtebauliche Konzeptionen
- Alle Varianten berücksichtigen die Freihaltung des Flurstücks Nr. 1022



ALLGEMEIN



FH max. 15,0 m über Oberkante angrenzender Münsterstraße

MK II-III g
1,0 (3,0)

Festsetzungen

- I Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (I) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauVO
 MK Kerngebiet - Außer den in § 7 (2) Nr. 6 BauVO genannten Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind oberhalb des Erdgeschosses der Gebäude auch sonstige Wohnungen zulässig.
 Nutzungsbeschränkung gem. § 1 (5 u. 6) BauVO:
 In den ausgewiesenen Kerngebieten ist eine Nutzung als Spielhalle, Sexkino, Video-Peep-Show u.ä. Vergnügungstäfellen ausgeschlossen.
- II Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (I) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauVO
 II-II Zahl der Vollgeschosse -als Mindest- und Höchstgrenze-
 1,0 Grundflächenzahl
 3,0 Geschäftflächenzahl
 A Arkade -Mindesthöhe 2,30 m; Die Arkadenfläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten (gem. § 9 (I) Nr. 21 BauGB).
 P Passage -Mindesthöhe 2,30 m; Die Passagenfläche ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten (gem. § 9 (I) Nr. 21 BauGB).
 FH max. maximale Firsthöhe
- III Bauweise, Baugrenze, Baulinie** gem. § 9 (I) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO
 g geschlossene Bauweise
 - - - - - Baugrenze!
 - - - - - Baulinie -Im Einzelfall kann ein Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 2,0 m Tiefe zugelassen werden.
- IV Verkehrsfläche** gem. § 9 (I) Nr. 11 BauGB
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
 - - - - - Fußweg
- V Fläche für Versorgungsanlagen** gem. § 9 (I) Nr. 12 BauGB
 ⚡ Elektrizität
- VI Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gem. § 9 (I) Nr. 24 BauGB
 Zum Schutz vor Lärneinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Schallschutzklassen (SSK) (Dalleckenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich. Die betreffenden Gebäudefronten der Bebauung sind wie folgt gekennzeichnet:
 ***** zu schützende Gebäudefront nach SSK 3
 ***** zu schützende Gebäudefront nach SSK 2
 ***** zu schützende Gebäudefront nach SSK 1
- VII Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gem. § 9 (I) Nr. 21 BauGB
 - - - - - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlage und der Ver- und Entsorgungsträger
- Sonstige Planzeichen**
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (I) BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauVO

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

- gem. § 9 (I) BauGB
- - - - - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - - - - - vorhandene Grundstücksnummern
 - - - - - vorhandene Gebäude
 - - - - - vorhandenes 10 KV-Kabel
 - - - - - vorhandene Wasserleitung
 - ⊠ Baudenkmal

Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB
1. **Dachform**
 Als Dachform ist bei Hauptgebäuden nur das Satteldach zulässig. Bei rückwärtigen Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen (Nebenbauten) ist auch das Flachdach zulässig.
 2. **Dachneigung**
 Gebäude mit 2-Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zu errichten.
 Gebäude mit 3-Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 35° zu errichten.
 3. **Dachbedeckung**
 Als Dachbedeckung der Satteldächer sind nur rote Ton- oder Ziegeldächer entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 20-01, 20-02, 30-06, 30-02, 30-03, 30-09, 30-11, 30-13, 30-16, 30-20, 85-12. Einzelne, untergeordnete Teile der Fassade können auch in Holz, Blech, Glas oder Putz ausgeführt werden. Bei dreigeschossigen Gebäuden sind für die Außenwände des dritten Geschosses insgesamt auch Holz, Blech, Glas oder Putz zulässig.
 4. **Dachaufbauten**
 Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Die Summe aller Dachaufbauten (Giebel) darf maximal 1/3 der zugehörigen Frontbreite des Gebäudes einnehmen.
 Ein Mindestabstand zum Nachbardach bzw. zum jeweiligen Organg von 2,0 m ist einzuhalten.
 Bei der Anordnung der Dachaufbauten innerhalb der Dachfläche sind in der darunterliegenden Gebäudefassade vorhandene Gliederungselemente aufzunehmen.
 5. **Außenwände**
 Als Material für die Sichtflächen der Außenwände der Gebäude ist nur Ziegelmauerwerk entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 20-01, 20-02, 30-02, 30-03, 30-09, 30-11, 30-13, 30-16, 30-20, 85-12. Einzelne, untergeordnete Teile der Fassade können auch in Holz, Blech, Glas oder Putz ausgeführt werden. Bei dreigeschossigen Gebäuden sind für die Außenwände des dritten Geschosses insgesamt auch Holz, Blech, Glas oder Putz zulässig.

Hinweise

- Hinweis des Bergamtes Unken:**
 Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).
- Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:**
 Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdighausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/295 230) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16, DSBGG).
- Hinweis der Bezirksregierung Münster:**
 Da ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollte die Durchführung aller bodenergründenden Bauarbeiten mit Vorsicht erfolgen. Ramm-/ Bohrarbeiten sind als besonders gefährdet anzusehen und sollten rechtzeitig zur Sicherheitsüberprüfung angezeigt werden.

ALLGEMEIN



Hauptblickachsen auf das Baufeld



Visualisiertes Massenmodell bestehender Bebauung und unbebauter Grundstücksflächen



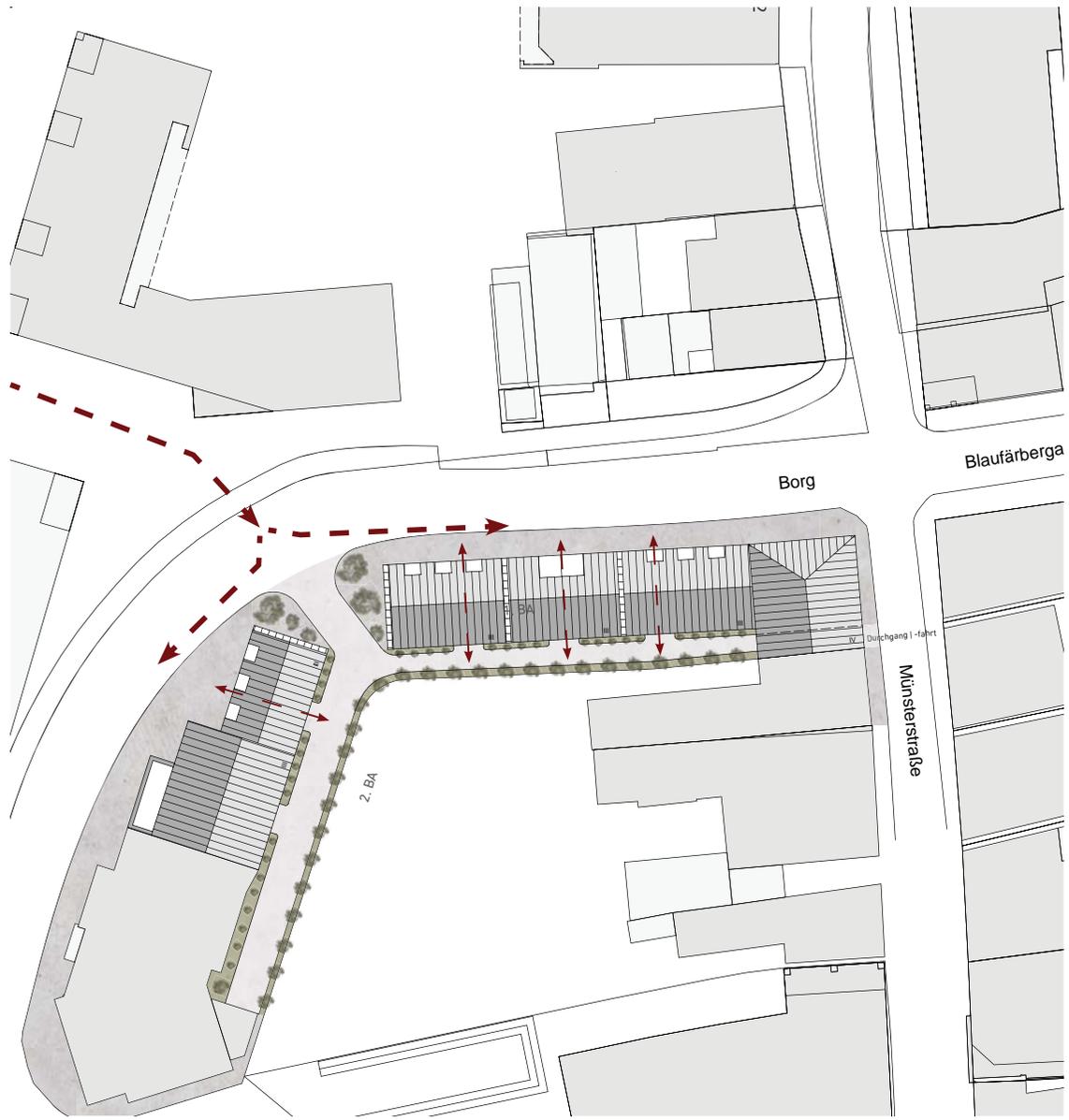
Visualisiertes Massenmodell bestehender Bebauung und konzeptioneller städtebaulicher Verdichtung

VARIANTE A

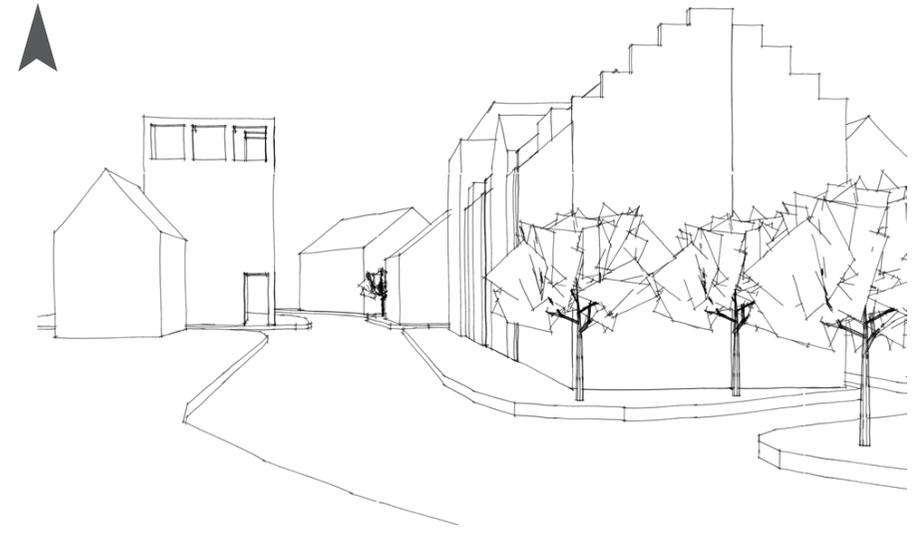
- Einteilung in zwei potentielle Bauabschnitte
 - Verbreiterung beider Baukörper auf knapp 9m (BA I) und 7,5m bzw. 11 m (BA II) Gebäudetiefe
 - offener Durchgang zwischen BA I und BA II
 - Anbindung direkt an gestaffelten Brandgiebel Münsterstraße
 - Beidseitige Belichtungssituation der Erdgeschoß-/ Sockelsone
-
- **Dachlandschaft durchgehend traufständig, vereinzelte Gauben und Gegengiebel**



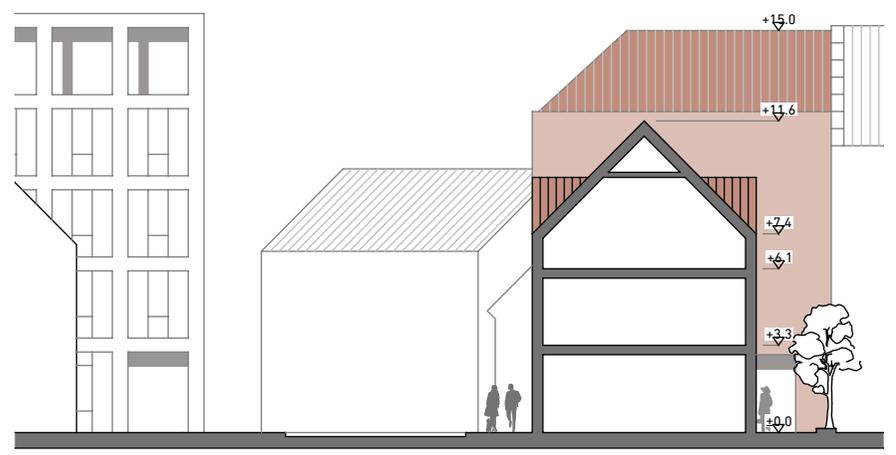
VARIANTE A



Lageplan mit Wegeführung und Abschnitten 1_500

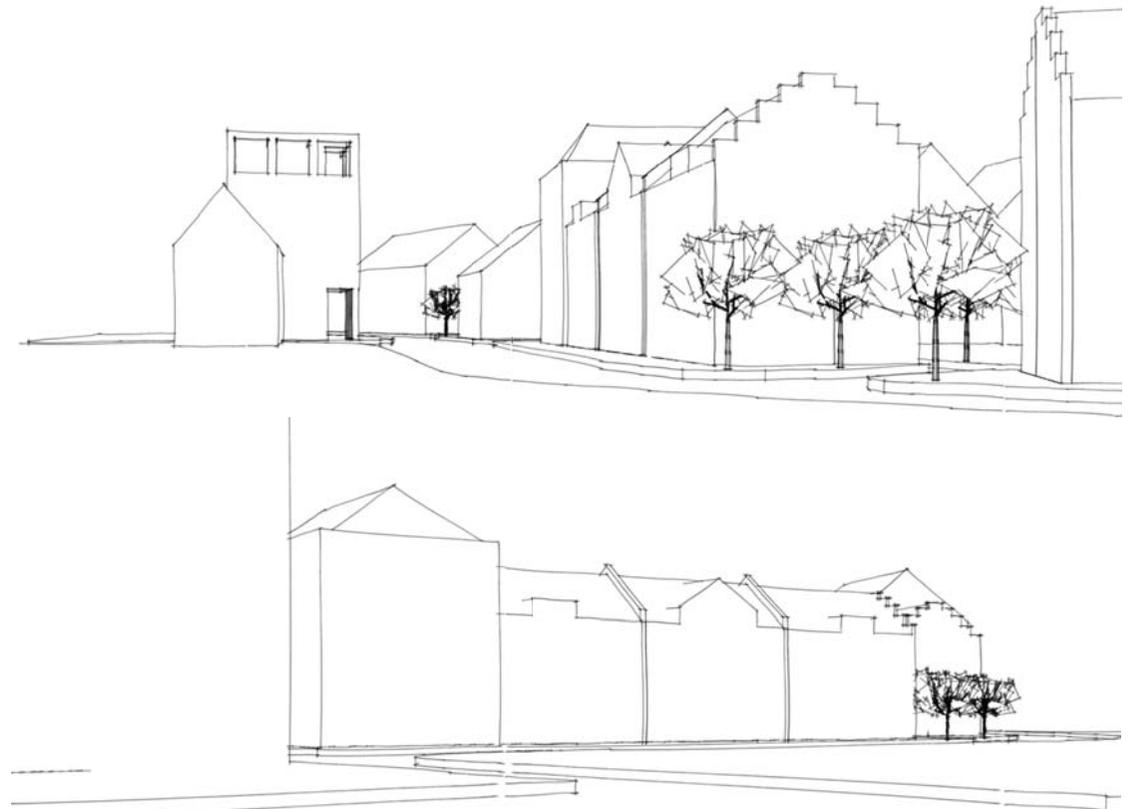


Skizzenhafte Darstellung des Straßenraumes



prinzipieller Straßenquerschnitt 1_200

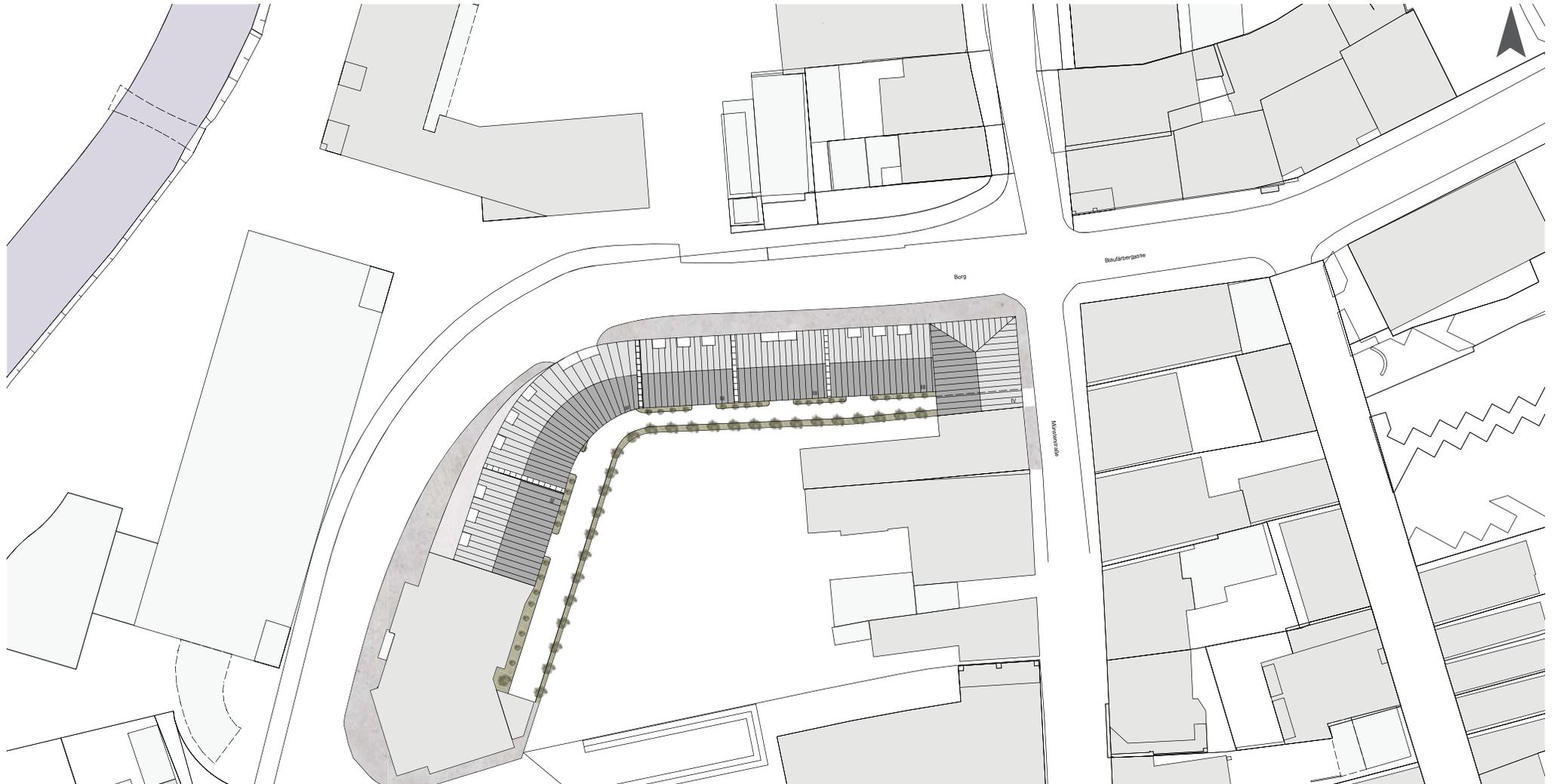
VARIANTE A



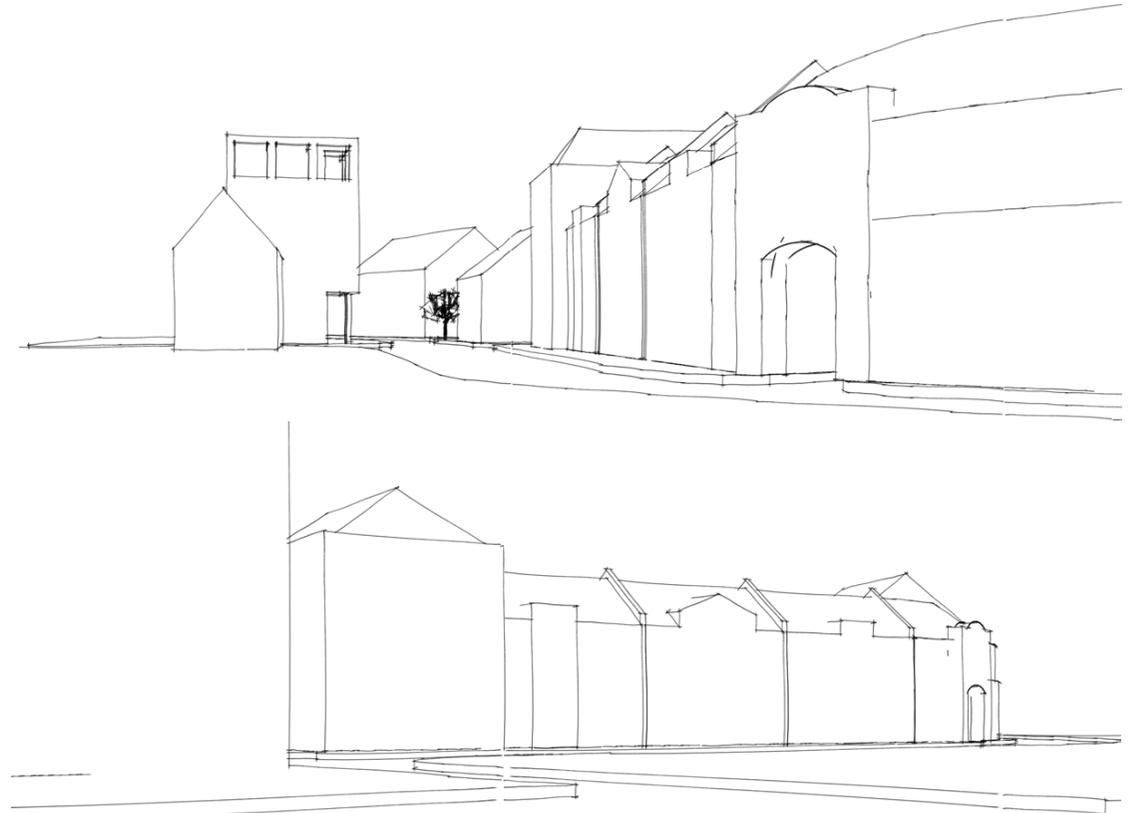
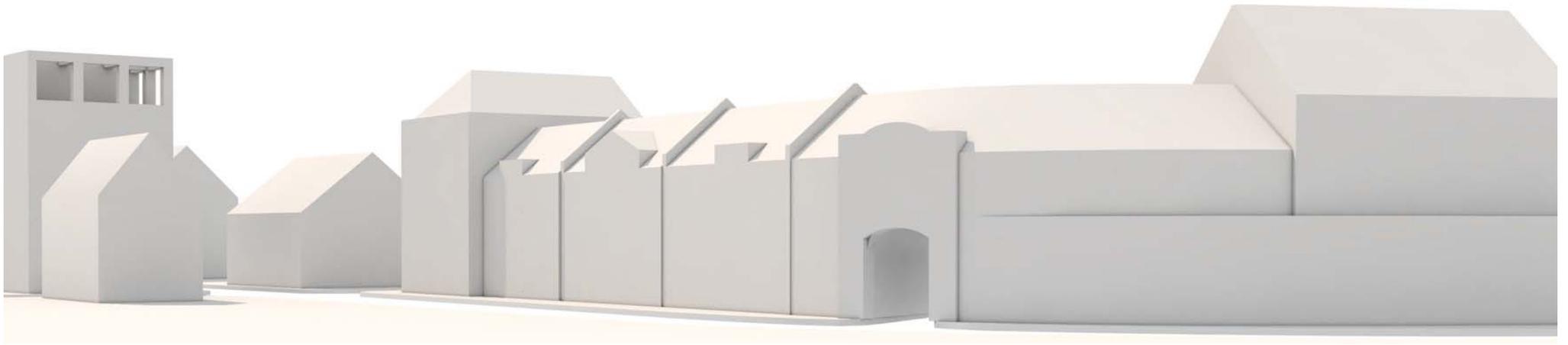
Skizzenhafte Darstellung des Straßenraumes und Gebäudekubaturen

VARIANTE B

- durchgehende Bebauung Straßenzug
- Durchgang als Torsituation
- Anbindung direkt an gestaffelten Brandgiebel Münsterstraße
- Beidseitige Belichtungssituation der Erdgeschoß-/ Sockelsonne
- **Geschlossener Straßenzug | Gestaltung eines „Torhauses“**



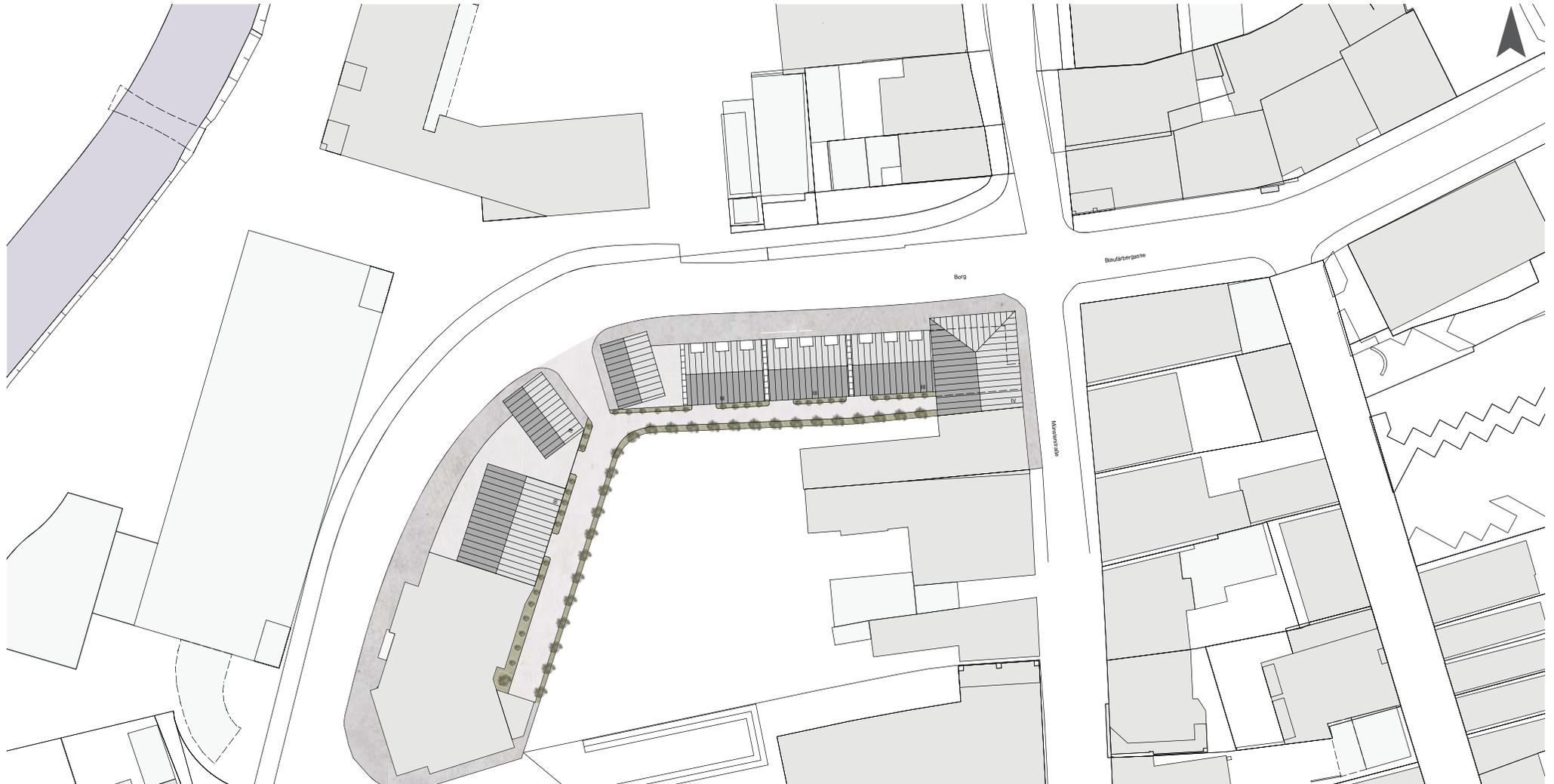
VARIANTE B



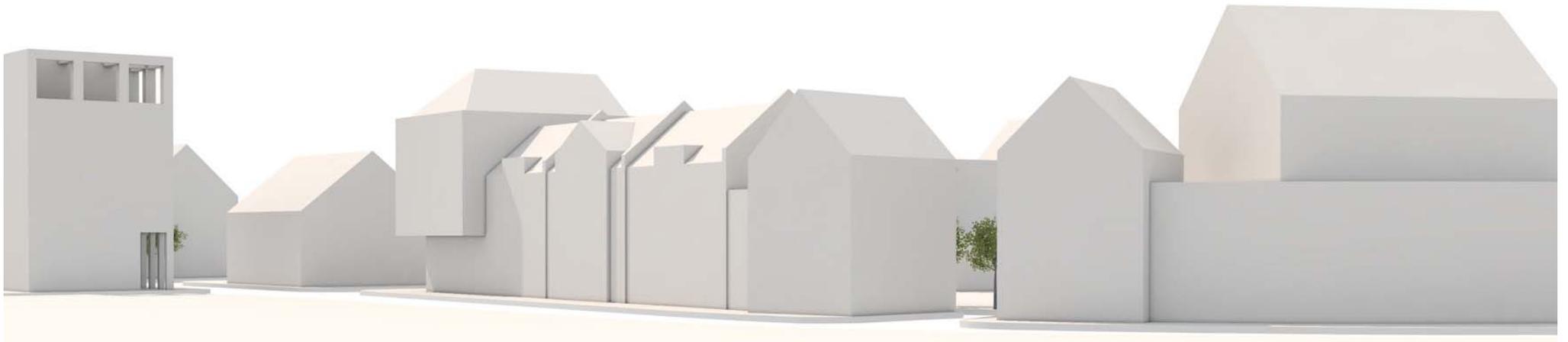
Skizzenhafte Darstellung des Straßenraumes und Gebäudekubaturen

VARIANTE C

- Bebauung analog Straßenverlauf
- **Unterschnitt** Ecke Münsterstraße
- Anbindung direkt an gestaffelten Brandgiebel Münsterstraße
- **Dachlandschaft im Wechsel trauf- bzw. giebelständig, bauliche Betonung der Durch- und Zugänge** (zum rückwärtigen Freibereich oder den Auftakt zur Innenstadt (Ecke Münsterstraße))



VARIANTE C



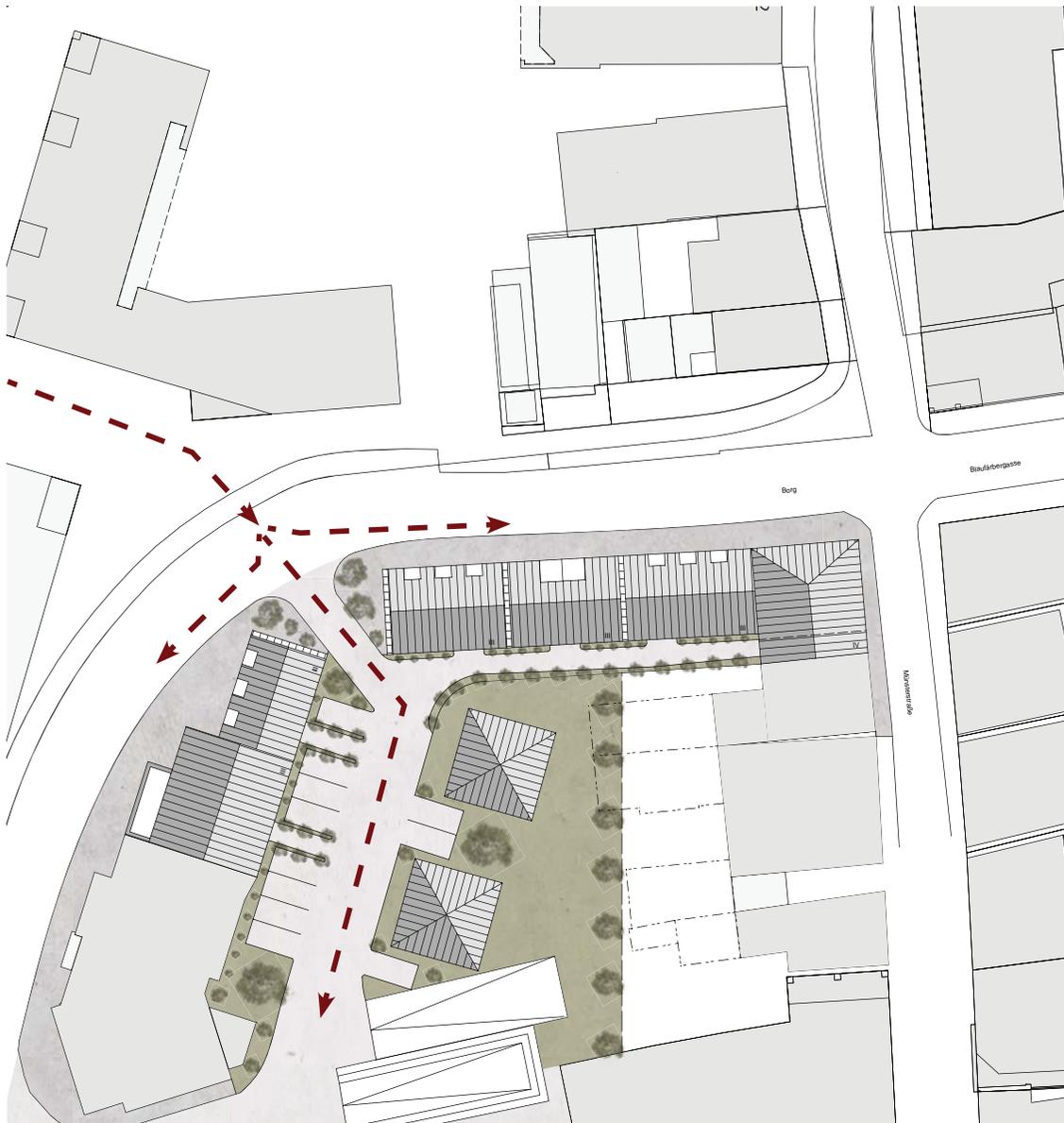
Skizzenhafte Darstellung des Straßenraumes und Gebäudekubaturen

VARIANTE MASTERPLAN

- Erweiterung städtebauliches Gesamt- Konzept
- offener Durchgang zwischen BA I und BA II
- Anbindung direkt an gestaffelten Brandgiebel Münsterstraße
- **Bebauung Grundstücke Flurstcknr. 244, 239, 238 und 1055 durch zwei kubenartige Baukörper**
- **Erweiterung fußläufige Anbindung und Wegeführung in Richtung Gartenstraße | Möglichkeit der unterirdischen Stellplatzanordnung (ca. 52 Stck.)**



VARIANTE MASTERPLAN



Lageplan mit Wegeföhrung 1_500



ca. 52 Stellplätze

Potentielle unterirdische Parksituation -schematisch-

VARIANTE MASTERPLAN

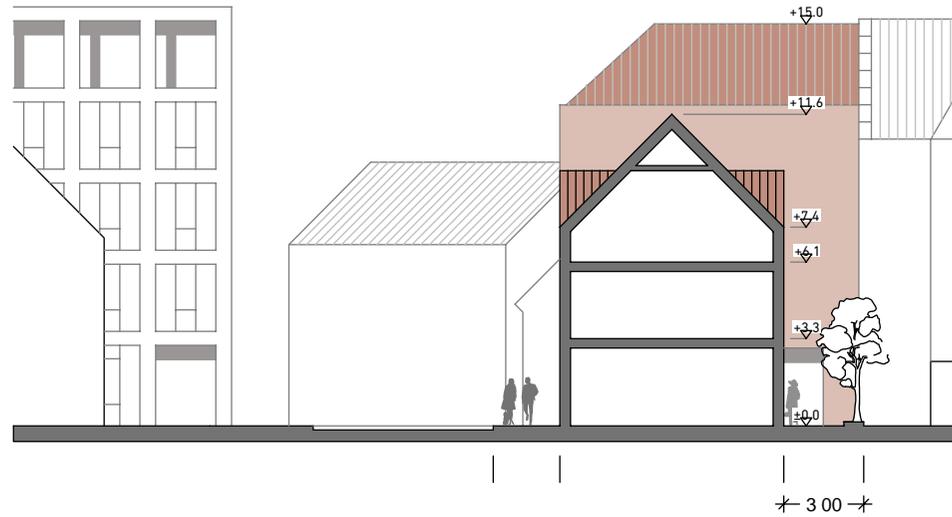




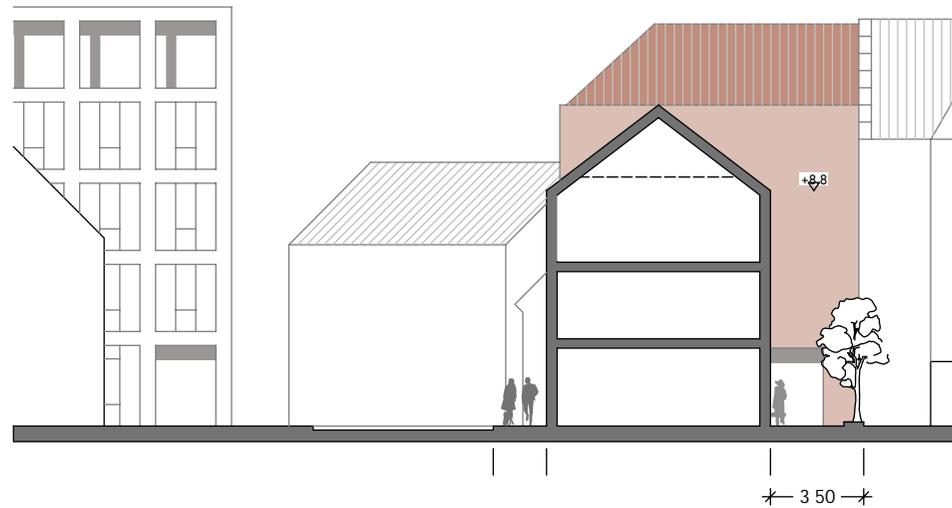
RESÜMEE

I. Dreigeschossige Bebauung | Höhenentwicklung sinnvoll

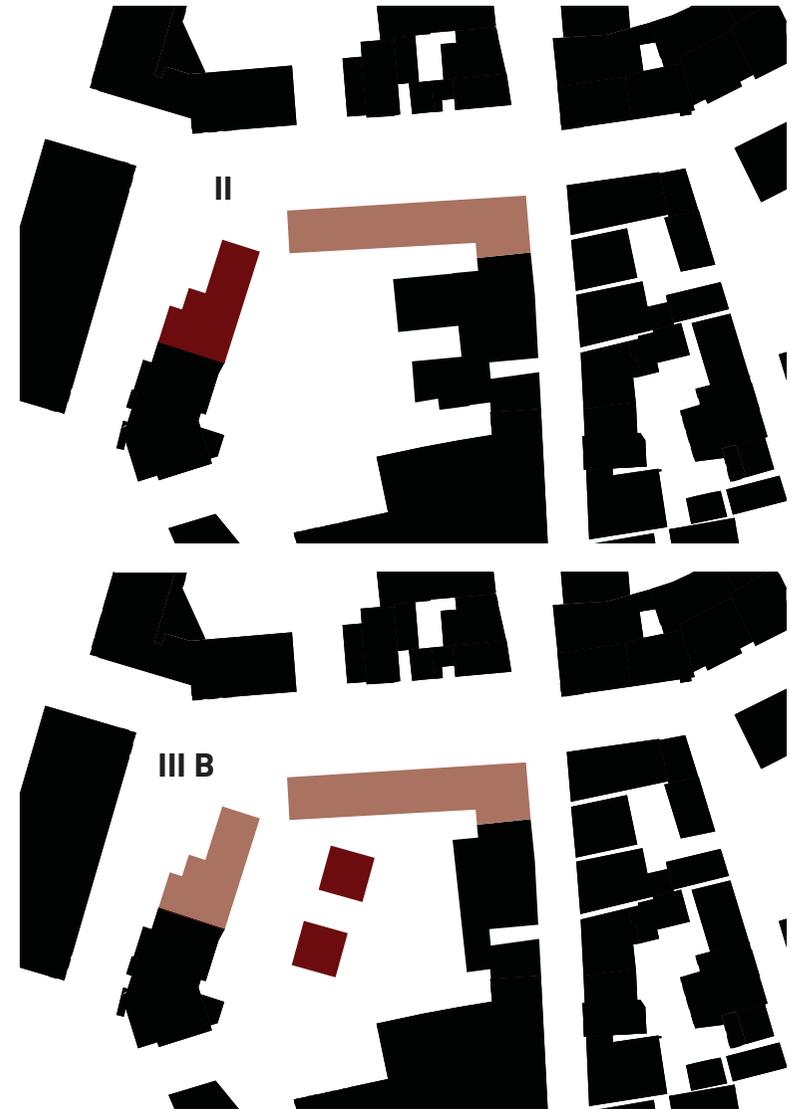
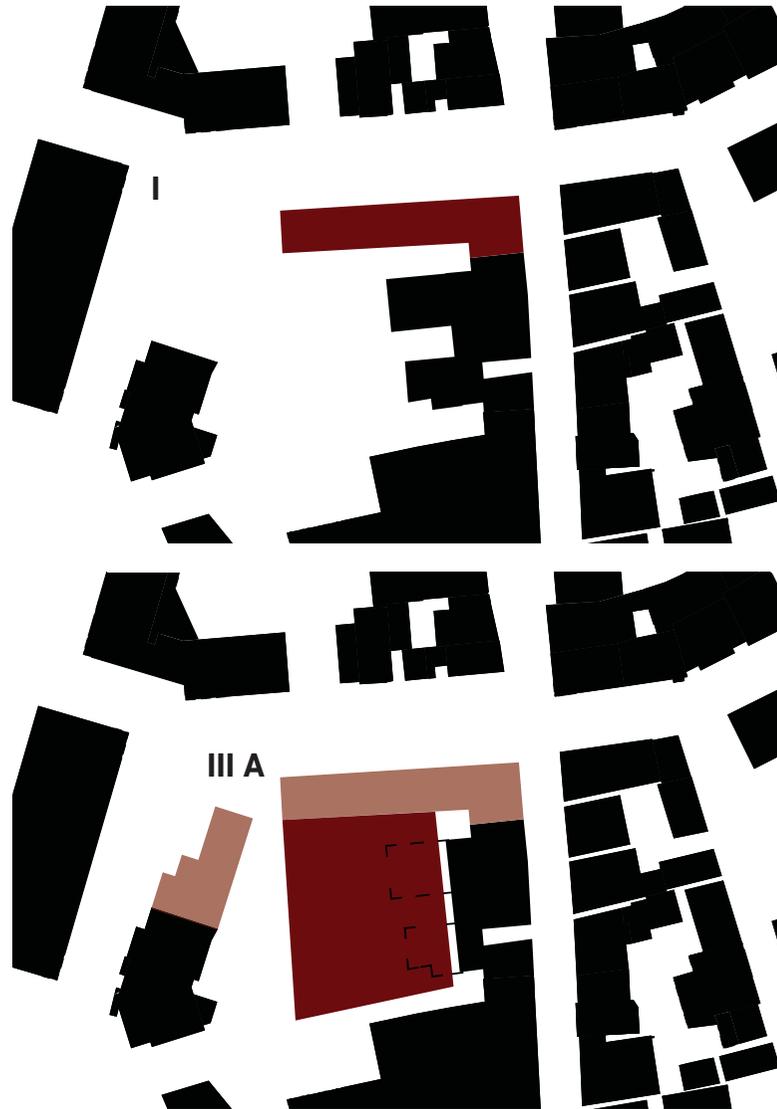
B-Plan aktuell



B-Plan Ziel



II. Realisierung in drei potentiellen Bauabschnitten



II. Realisierung in drei potentiellen Bauabschnitten

