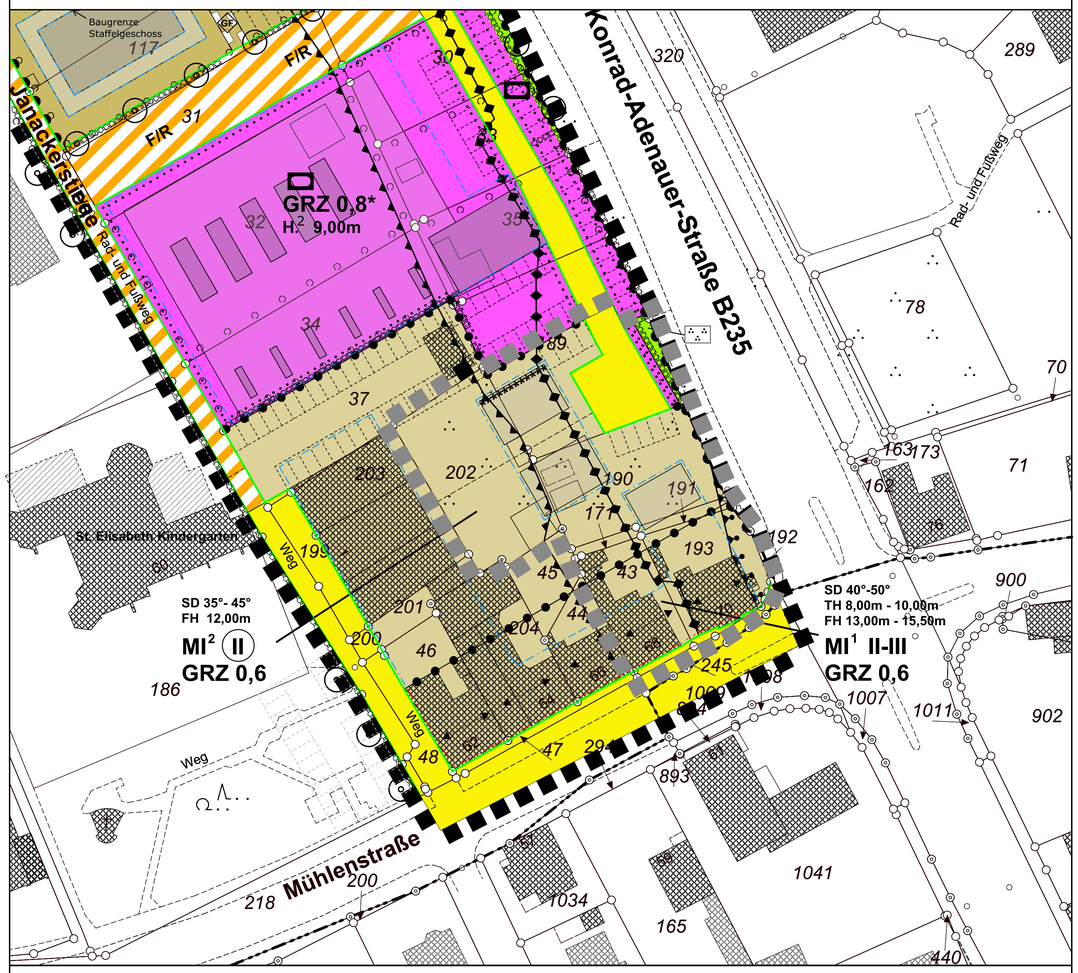
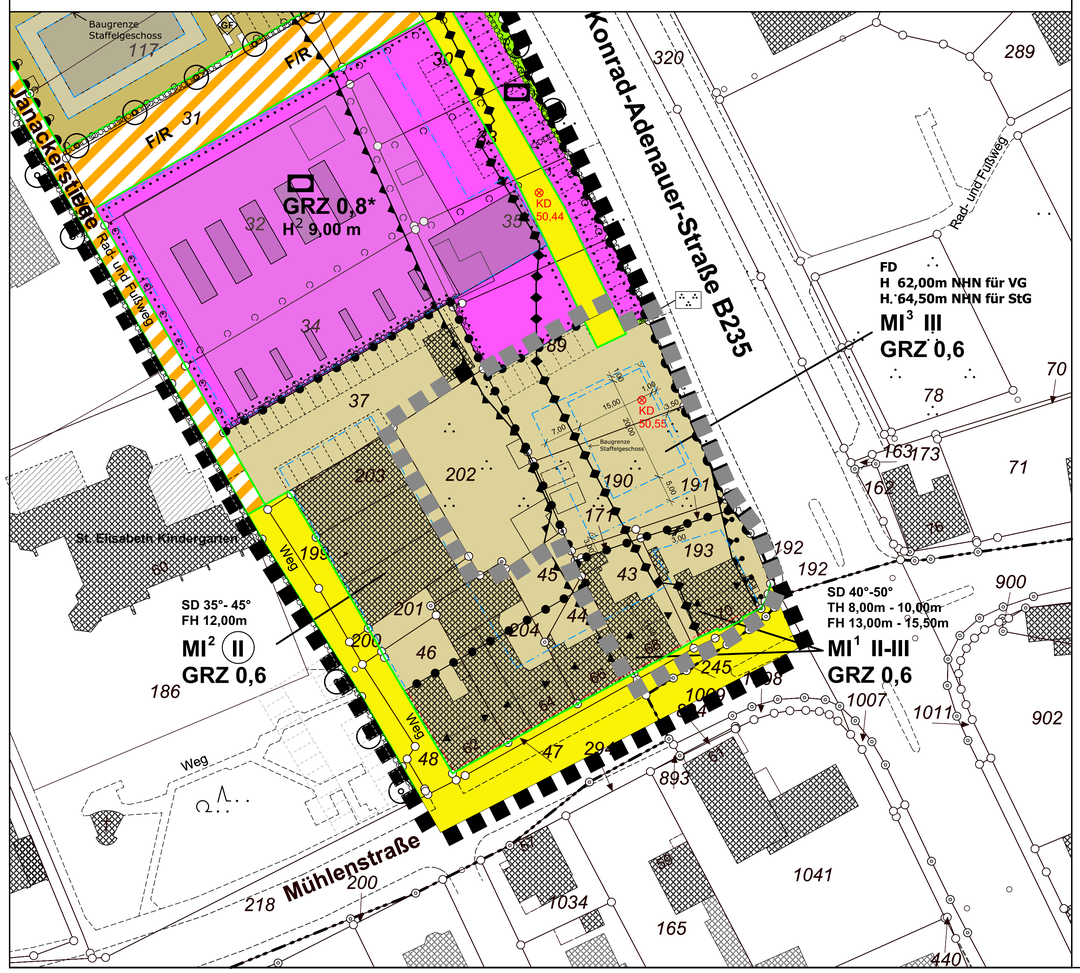
Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



1. Änderung des Bebauungsplanes



Festsetzungen

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

MI — Mischgebiet
Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieb, Tankstelle und Vergnügungsstätte (wie Spielhallen, Sexkino, Video-Peep-Show)sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

MK — Kerngebiet
Die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2, 3, 5-7 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Sexkino, Video-Peep-Show), nicht-störende Gewebebetriebe, Tankstellen sowie Betriebsleiterwohnungen und sonstige Wohnungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

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

(II) — Zahl der Vollgeschosse -zwingend-

II-III — Zahl der Vollgeschosse -als Mindest- und Höchstsgrenze-

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
In den mit * gekennzeichneten Bereichen ist für Stellplatzanlagen und andere Pflasterflächen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

DOK 1.OG max. — maximale Höhe der Oberkante der Geschoßdecke des 1. Obergeschosses - gemessen vom unteren Bezugspunkt KD 50,44 m ü. NHN, mit ⊕ gekennzeichnet

H — maximale Höhe baulicher Anlagen - gemessen vom unteren Bezugspunkt KD 50,55 m ü. NHN, mit ⊕ gekennzeichnet. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Aufzugschächte, Klimageräte) dürfen die maximale Häöhe um 2,00 m überschreiten.

H² — maximale Höhe baulicher Anlagen - gemessen von der östlich vorbeiführenden Erschließungsanlage nach Endausbau. Untergeordnete Gebäudeteile wie technische Bauteile/Lichtkuppeln und -sheds sind bis zu einer Höhe von 11,00m zulässig. Maßgebend 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).

TH — Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß
- gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage nach Endausbau bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand. Maßgebend 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).

FH — Firsthöhe - als Mindest- und Höchstmaß
- gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage nach Endausbau. Maßgebend 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).

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

Baulinie

Baugrenze

Baugrenze Staffelgeschoss

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

Im Bereich zwischen Baugrenze und B 235 sind keinerlei Lager- bzw. sonstige Plätze oder Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und14 BauNVO zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze.

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

sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Sporthalle -

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

F/R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VII Grünanlagen
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Parkanlage

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

Stellplätze - mit Ausnahme der Fahrgassen - dürfen nur wasserdurchlässig hergestellt werden.

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

Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen 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)	
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Fenster zu Schlafräumen sind nach Möglichkeit durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren oder zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultiernden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen.

Sportlärm
Zum Schutz einer möglichen Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes ist, durch verkehrsregelnde Maßnahmen, sicherzustellen, dass die unmittelbar angrenzenden südlichsten 27 Stellplätze, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche -Sportanlage-, nach 22.00 Uhr nicht mehr genutzt werden. Potentielle Gebäudeöffnungen, Fenster und Dachlichter der Sporthalle sind nach 22.00 Unr geschlossen zu halten. Sollten haustechnische Aggregate der Sporthalle zur Nachtzeit betrieben werden, ist die Lage und der Schallleistungspegel mit dem Gutachter abzustimmen.
Durch grundrißgestaltende Maßnahmen ist sicherzustellen, das an der mit ********** gekennzeichneten Gebäudefront keine Fenster, oder nur solche mit schallgedämmten Lüftungen, zu Räumen die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, angeordnet werden.

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

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ausweisungen dieses Bebauungsplanes wird durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Extensivgrünland auf Teilen des Flurstückes 172, Gemarkung Seppenrade, Flur 51 ausgeglichen und den durch den Bebauungsplan neu zulässigen Nutzungen/Eingriffen zugeordnet.

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

vorhandene Gebäude

mögliche Grundstücksgrenze

möglicher Gebäudestandort

mögliche Heckenstruktur

möglicher Baumstandort

mögliche Stellplätze

vorhandener Höhennagel - Höhe = 51,113m ü.NN

⊗KD 50,44 — geplante Kanaldeckel - Höhe = 50,44m ü.NN

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Hauptfirstrichtung - gilt nur für Dachformen mit First -

40°-50° — Dachneigung - Für Nebenfirste und Gauben sind auch andere Dachneigungen zulässig.

SD — Satteldach

FD — Flachdach

Im Kerngebiet sind als Fassadenmaterialien des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses nur rote bis graue Vormauerziegel oder Naturstein zulässig. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) sind auch weiße bis hellgraue Putzflächen zulässig. Im Staffelgeschoss sind als Fassadenmaterialien nur rote bis graue Vormauerziegel, Naturstein und weiße bis hellgraue Putzflächen zulässig.
Die Brüstungen zur Sicherung der möglichen Terrasse das Staffelgeschosses sind aus optisch leichten durchscheinenden, nicht vollflächigen Materialien (Metall-Stabgeländer o.ä.) herzustellen.

Im Mischgebiet sind als Fassadenmaterialien nur rote Vormauerziegel und weißer Putz zulässig. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig.

Als Dacheindeckung der geneigten Dächer ist nur eine rote oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung zulässig. Glasierte Materialien sind nicht zulässig.

Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Traufhöhe im MI² müssen bei den Gebäudeeinheiten eines Doppelhauses bzw. Reihenhauses gleich sein.

Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern im MI² sind aus dem gleichen Material und in der selben Farbe zu errichten.

Webeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.
Sie sind nur bis zur Oberkante des ersten Obergeschosses zulässig. Flachwerbeanlagen (Schilder) dürfen nicht höher als 0,50m sein, die Höhe der einzelnen Buchstaben darf 0,40m nicht überschreiten, die Länge der Werbeanlagen darf höchstens 60% der Ladenfront, jedoch nicht mehr als 6,00m je eigenständiger Geschäftseinheit erreichen.
Produkt- und Firmenwerbung als Scheibenaufkleber sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem (Blinkreklame) oder bewegtem Licht (Laufbänder) sind unzulässig.

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:
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:
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 druch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Hinweis des Landesbetrieb Straßenbau NRW:
Ungeachtet der o.g. Festsetzungen muss für Werbeanlagen im 20m-Bereich die Genehmigung des Landesbetriebes Straßen NRW eingeholt werden. Gleiches gilt für sonstige Werbemaßnahmen, die im 40m-Bereich zur Straße vorgesehen sind.

Ermächtigungsgrundlage

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.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), 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 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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) i.d.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), 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.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der 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.

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)

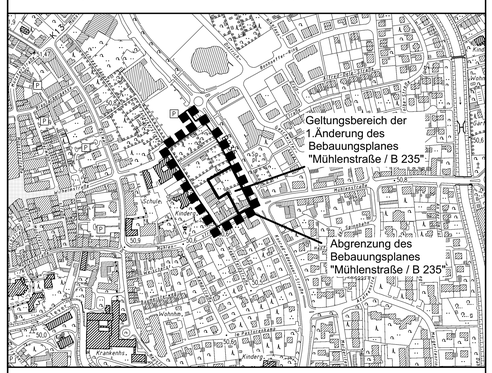
Diese Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den .....

..... 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

LÜDINGHAUSEN

Bebauungsplan

"Mühlenstraße / B 235"
hier: 1. Änderung

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

Stand:	Mai 2020	Entwurf
erstellt:	Wa. / Bl	
Größe i.O.:	96 x 82 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

NORDEN