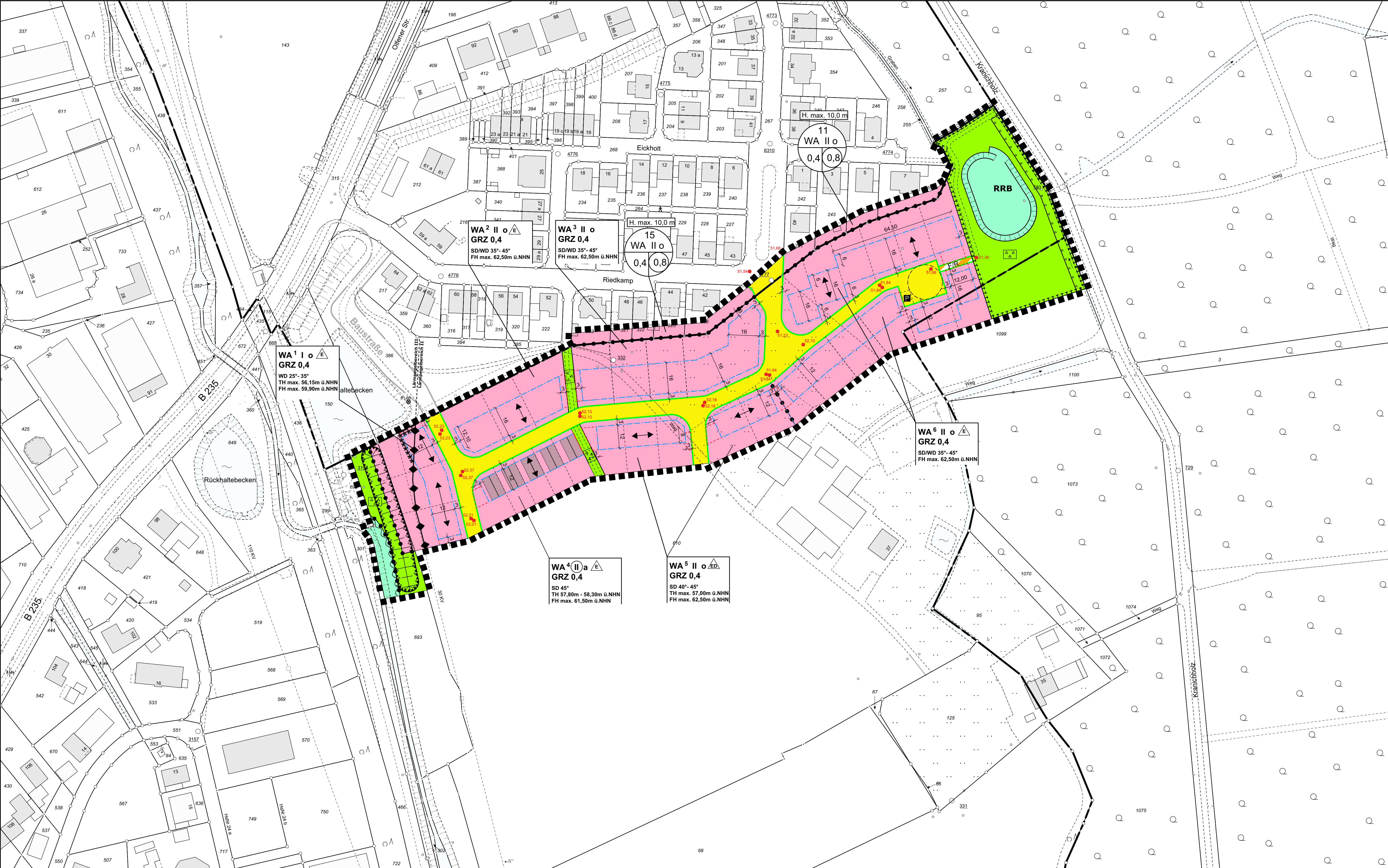




Festsetzungen

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

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 BauGB sind nur 2 Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten je Einzelhaus und nur 1 Wohnung bzw. Nutzungseinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA⁴ ist nur 1 Wohnung bzw. Nutzungseinheit je Einzelhaus zulässig. Das allgemeine Wohngebiet WA³ bleibt von den Festsetzungen der zulässigen Wohneinheiten bzw. Nutzungseinheiten unberührt.

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

II Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-

II Zahl der Vollgeschosse -zwingend-

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

0,4 Geschößflächenzahl

TH max. maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand) I-geschossige Flachdachgebäude dürfen die Mindesttraufhöhe überschreiten.

TH Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in Meter ü.NHN- (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand) I-geschossige Flachdachgebäude dürfen die Mindesttraufhöhe überschreiten.

FH max. maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN

H max. maximale Höhe baulicher Anlagen - 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.

Maßgeblicher unterer Höhenbezugspunkt der Gebäude ist der interpolierte Wert der Ausbauhöhen der Straßenachse bzw. Kanaldeckelhöhen mittig vor der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Bei Eckgrundstücken 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 Ausbauhöhen der Straßenachse bzw. Kanaldeckelhöhen (interpoliert) anzupassen.

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise - zulässig sind nur Einzelhäuser mit Abstandsöffnungen nur an einer Grundstückseite (sogenannte halboffene Bauweise). Die dargestellte Systematik der Grenzbebauung von Gebäude- und Garagenzuordnung ist zwingend. (Hinweis: Dachüberstände über die Grundstücksgrenzen hinweg sind unzulässig; gem. § 31 (4) BauO NRW sind Öffnungen (Fenster und Türen) in Gebäudeabschlüssen (Wände an der Grundstücksgrenze) unzulässig.)

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- Baulinie

--- Baugrenze

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

--- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür extra ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

--- Straßenbegrenzungslinie

--- Verkehrsflächen

--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -hier Fuß- und Radweg-

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

--- Parkanlage

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

--- Fläche für die Wasserwirtschaft

RRB Regenrückhaltebecken

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

--- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hecke nach Pflanzliste ist anzupflanzen - Anpflanzung von heimischen Strauch- und Baumarten

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.

XI Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

--- Lärmschutzwall; Höhe des Scheitelpunktes 55,3m ü.NHN

********* Bereich mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45dB(A) Im gekennzeichneten Bereich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können sie an der von der Lärmquelle abgewandten Seiten (nach Süden/Osten) ausgerichtet werden. Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß ist unter den Hinweisen aufgeführt.

--- Lärmpegelbereich II

--- Lärmpegelbereich III

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

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

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

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird über den Ankauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld (WBC) ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück, Flur, Gemarkung durchgeführt und den durch den Bebauungsplan erzeugten Nutzungen/Eingriffen zugeordnet.

Sonstige Planzeichen

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

--- vorhandene Flurstücksgrenze

--- vorhandene Flurstücksnummer

--- mögliche Grundstücksgrenze

--- Parkstreifen

--- Fußweg

--- Kanaldeckelhöhe nach Endausbau mit Höhenangaben in Meter über NormalHöheNull

--- Geländehöhe

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

--- vorhandene Flurstücksgrenze

--- vorhandene Flurstücksnummer

--- mögliche Grundstücksgrenze

--- Parkstreifen

--- Fußweg

--- Kanaldeckelhöhe nach Endausbau mit Höhenangaben in Meter über NormalHöheNull

--- Geländehöhe

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

40°-50° (± 3°) Dachneigung +/- 3°

↔ Hauptfirstrichtung

SD Satteldach

WD Walmdach, inkl. Zelt Dach

Für alle Dachformen gilt, dass für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen auch das Flachdach zulässig ist.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 50% der zugehörigen Gebäudesite (Bezugsbreite ist hier die Fassade) nicht überschreiten. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5m zum Ortsgang haben. Der obere Gaubenansatz muss einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zu Dachfirst einhalten.

Als Dacheindeckung für die geeigneten Dächer ist nur eine rote oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, anthrazit bis schwarz: RAL 7016, 7021, 7024, 7026, 9011, 9017. Die Errichtung von Solaranlagen bzw. die Dachbegrünung rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

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

Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Trauf- und Firsthöhe müssen bei den Gebäudeeinheiten eines Doppel- und Reihenhauses gleich sein.

Als Fassadenmaterialien sind nur rote bis rotbraune Vormauerziegel entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012 und weißer bis hellgrauer Putz entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, und 9018. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 20% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig.

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

Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze incl. ihrer Verlängerung) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Im Bereich der Vorgärten sind Versiegelungen nur in den Bereichen von Zuwegungen zum Gebäude und Zufahrten für Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig. Hier sind nur Einfriedungen mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt ausnahmsweise, dass zur Abschirmung von Vorgärten und Ruhbereichen auch Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese im Abstand von 0,50 m zur Straßenverkehrsfläche hinter Hecken errichtet werden. Die Sichtfelder gem. RAST 06 zum Straßenverkehr sind zu berücksichtigen. Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzonen, unter Berücksichtigung der für den Straßenverkehr freizuhaltenden Sichtfelder gem. RAST 06, nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Pflanzliste - Wallbepflanzung / Wallhecken

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 catharticus	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 1,5 qm

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 Lüdinhhausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

1. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am den Steichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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 Geruchsmissionen: Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und dem angrenzenden Außenbereich kann es vermehrt zu üblichen landwirtschaftlichen Gerüchen (insbesondere ausgehend der südlich angrenzenden Hofstelle "Kranichholz 37") kommen.

Hinweis zur Luftschalldämmung: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R' w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R' w,ges = 30dB Büroräume und Ähnliches erf. R' w,ges = 30dB

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R' w,ges = 33dB Büroräume und Ähnliches erf. R' w,ges = 30dB

Hinweis zum Artenschutz: Gem. § 39 BNatSchG dürfen Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln nur in dem Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Sollten in der Hofstelle "Hohenlöcher" Schwalben oder sonstige plandrerelevanten Vogelarten brüten, müssen baubedingte Störwirkung während der Brutzeit minimiert werden.

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. Lüdinhhausen, den

..... Bürgermeister

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

..... Bürgermeister

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

..... Bürgermeister

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

..... Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat nach ortsblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Lüdinhhausen, den

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht beschlossen. Lüdinhhausen, den

..... Bürgermeister

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

..... Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Lüdinhhausen, den

..... Bürgermeister

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am durchgeführt. Lüdinhhausen, 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 (Planzeienvverordnung 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.

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

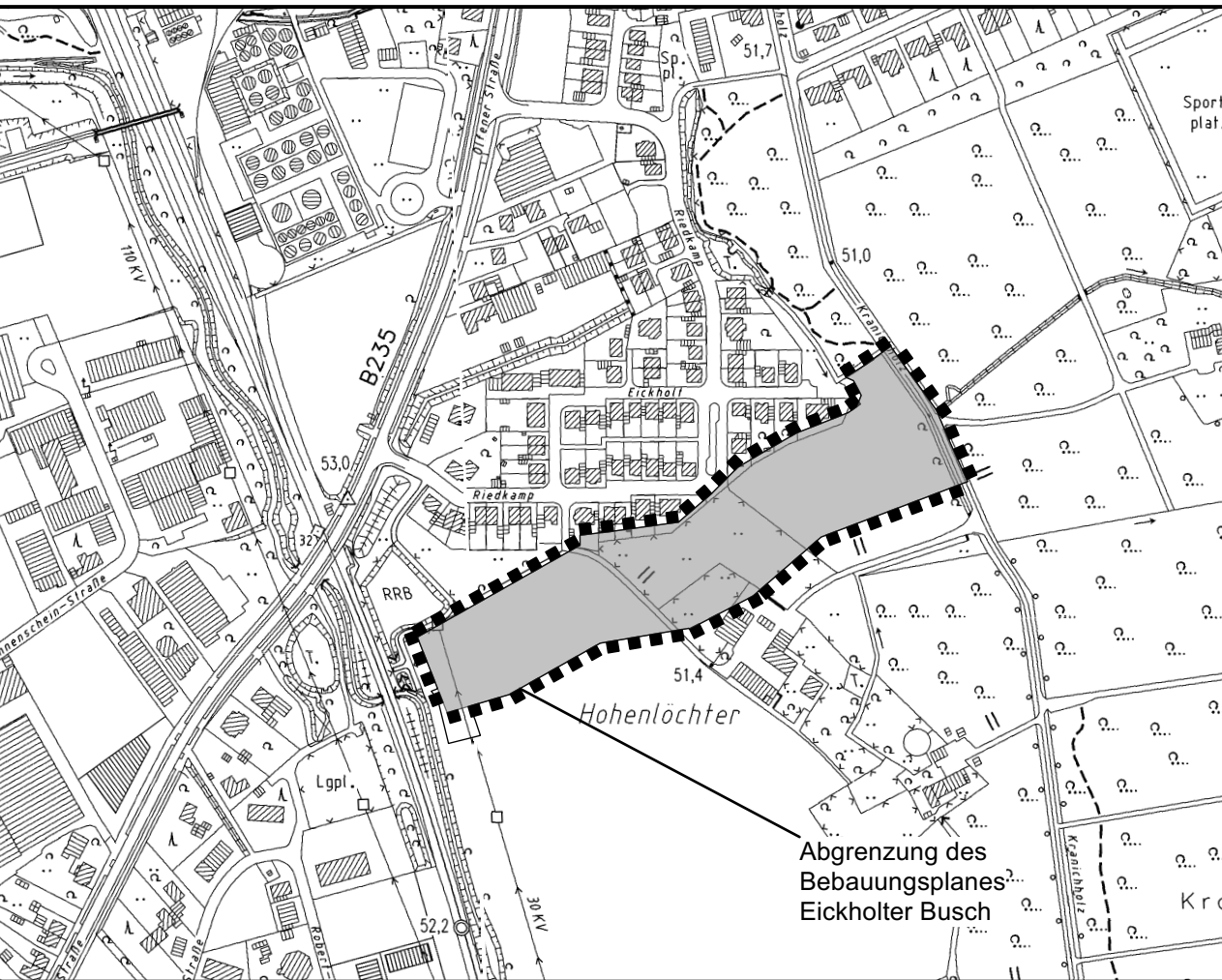
Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LVNatSchG NRW) 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 Lüdinhhausen

Bebauungsplan "Eickholter Busch"

Stand: September 2021 Entwurf

erstellt: Sch. / Wa.

Größe i.O.: 110 x 80 cm

Maßstab i.O.: 1 : 1 000

0 10 20 30 40 60 m

Entwurfsbearbeitung:
Planungsamt der Stadt Lüdinhhausen
Borg 2
59348 Lüdinhhausen
Tel.: 02591 - 928 - 0
Fax: 02591 - 928 - 260
planung@stad-luedinhhausen.de

NORDEN