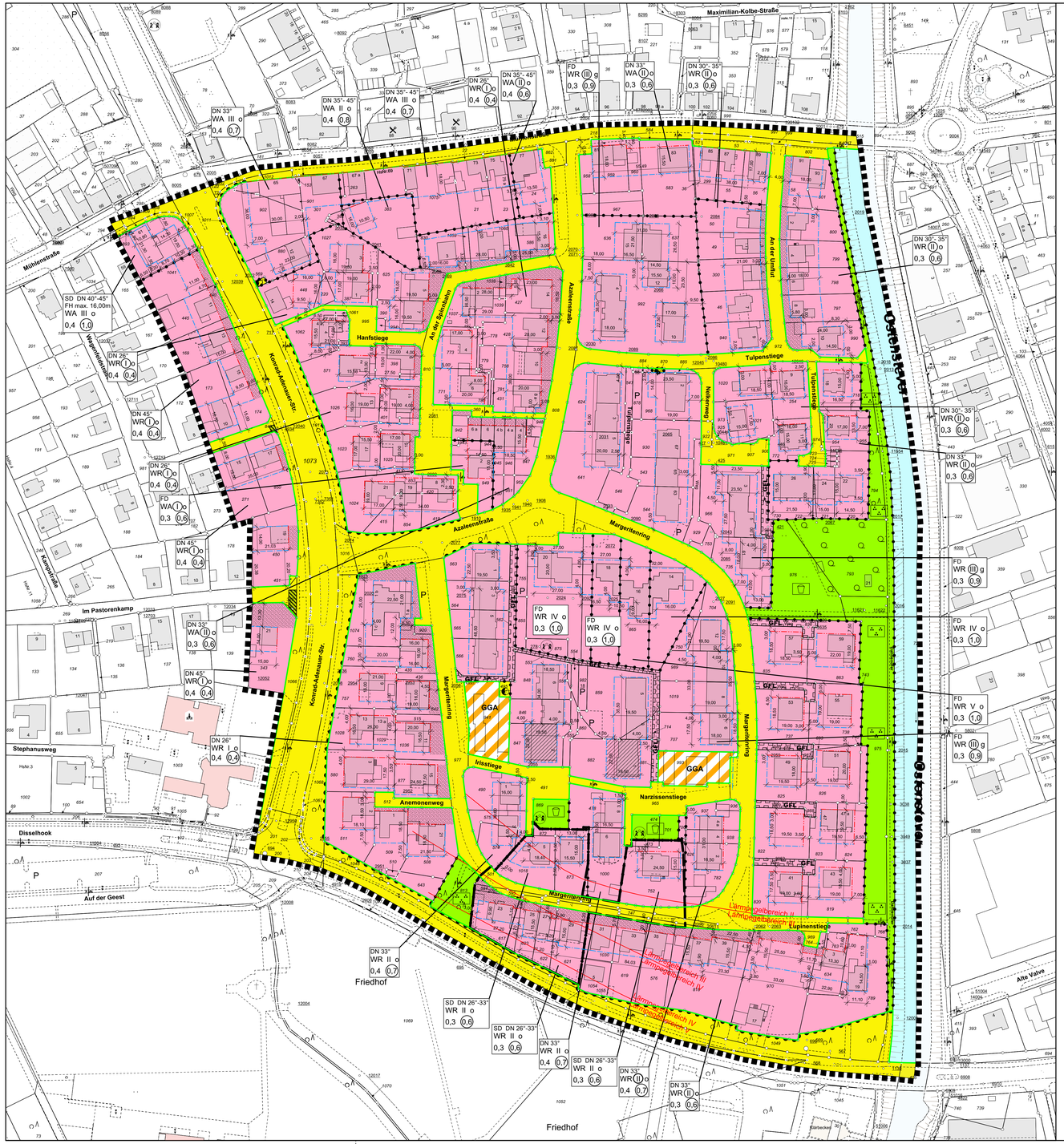


Festsetzungen

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

- WA — allgemeines Wohngebiet
- WR — reines Wohngebiet

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

- (II) — Zahl der Vollgeschosse -zwingend-
- II — Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,4) — Geschoßflächenzahl
- FH max. — maximale Firsthöhe - gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße, von der das Baugrundstück verkehrsmäßig erschlossen wird.

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

- Garagengeschoß - Dieses Geschoss ist nicht auf die Zahle der zulässigen Geschosse anzurechnen.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- GGA — Verkehrsfläche - besonderer Zweckbestimmung hier: Gemeinschaftsgaragen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

- Parkanlage
- Spielplatz
- Vorgartenfläche
  Die Vorgartenflächen sind unmittelbar nach Ferigstellung der Gebäude gärtnerisch zu gestalten.

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

- Wasserfläche

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

Bei den Grundstücken Mühlenstraße 65, 67, 67a, 69, 71, 73, 75 u. 77 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen in den Hausfronten der westliche, nördlichen und östlichen - bei dem Grundstück Mühlenstraße 65 auch der südlichen - Gebäudeseite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden. Alle zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den genannten Hausfronten sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Ergänzende Festsetzungen für den ▬▬ umrandeten Bereich

- Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereiche

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, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße erf. R´w,res um 4 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß R´w,res des	
		Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	Bis 55	34 (30)	
II	56 bis 60	34 (30)	34 (30)
III	61 bis 65	39 (35)	34 (30)
IV	66 bis 70	40	39 (35)
V	71 bis 75	45	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R´w,res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer)sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (B58) ausgerichteten Fassade befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R´w,res zu berücksichtigen.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes und des Bebauungsplanänderungsgebietes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

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

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 312 — vorhandene Flurstücksnummer
- mögliche Grundstücksgrenze
- möglicher Gebäudestandort
- Straßenbegleitgrün

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- DN 40°-50° — Dachneigung +/-3°
  Abweichende Ausführungen sind zulässig, soweit diese durch den Bestand bereits vorgegeben sind.
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach

Untergeordnete gebäudeteile, Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sind von den Vorgaben der Dachform und -neigung ausgenommen.

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von 35° und mehr zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur matte (nicht-glänzende) Materialien zulässig. Bei geneigten Dächern ist nur eine Pfanneneindeckung zulässig.

Die Sichtflächen der Neubauten dürfen nur aus rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk gestaltet werden. Für untergeordnete Teile (nicht mehr als 20%) sind auch anderweitige Materialien zulässig.

Die Abgrenzung der Vorgartenflächen zur Straße und zum Nachbarn darf nur durch Kantensteine oder Hecken bis zu 75 cm Höhe erfolgen.

Für die übrigen Grundstücksflächen sind, soweit sie als Haus- oder Wohngarten genutzt werden, Einfriedungen bis zu 150 cm Höhe zulässig.

Hinweise

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

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.

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: .....), 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

Ermächtigungsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

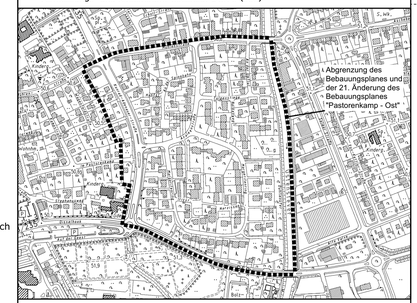
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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 NWW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV.NRW. 2016 S. 1162), 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.

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



Stadt Lüdinghausen

Bebauungsplan "Pastorenkamp - Ost"

hier: 21. Änderung

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

Stand:	September 2021	Entwurf
erstellt:	Wa. / JS	
Größe i.O.:	116 x 67 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 1 000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN