

### Festsetzungen

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

- WR** reines Wohngebiet  
Im WR<sup>1-4</sup> sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB max. 2 Nutzungseinheiten je Einzel- bzw. je Doppelhaus zulässig.
- WA** allgemeines Wohngebiet  
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen.  
Im WA<sup>1</sup> sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB max. 6 Nutzungseinheiten je Gebäude zulässig.

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

- II** Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
- 0,4** Grundflächenzahl
- TH max.** maximale Traufhöhe  
- gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Aussenseite der traufseitigen Aussenwand.  
Untergeordnete Neben- und Zwerchgiebel dürfen die Traufhöhen überschreiten.
- FH max.** maximale Firsthöhe  
Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel müssen einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zu Dachfirst einhalten.

Die Grundstückshöhen an den Nachbargrenzen sind im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie und der rückwärtigen Baugrenze (und ihrer Verlängerung) an die in der Planzeichnung eingetragenen Endausbauhöhen der Straßen (unterpoliert) anzupassen. Der Straßenausbauplan kann bei der Stadt Lüdinghausen eingesehen werden.

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

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △△ 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 und Garagen
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür extra ausgewiesenen Flächen zulässig.

**V Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- Straßenbegleitendes Grün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**VI Grünanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauNVO

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

**VII Wasserflächen** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauNVO

- Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken

**VIII Fläche für die Landwirtschaft und Wald**  
gem. § 9 (1) Nr. 18 BauNVO

- Fläche für Wald

### IX 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
- Umwandlung von Ackerfläche in Feuchtrundlandfläche und Bewirtschaftung als Extensivwiese /-weide

1. Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
2. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
3. Die Dachflächen der Hauptgebäude, die ein Flachdach haben, sind extensiv zu begrünen.

**X Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

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

**Festsetzungen zum Hochwasserschutz**

1. Für Wohngebiete sind zum Schutz vor Hochwasser Öffnungen an Gebäuden ab einer Mindesthöhe von 50,90m üNNH zulässig. Räume, deren Kellergeschossfußbodenoberkante unter 50,90m üNNH liegen sind nur zulässig, wenn sie nach der DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" abgedichtet sind und eine druckwasserdichte Ausführung nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 (z.B. "Schwarze Wanne") oder in wasser- undurchlässigem Beton nach DIN 1045 ("Weiße Wanne") mit entsprechender Rissebewehrung haben. Der Nachweis für diese Räume ist gegenüber der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu führen.
2. Die Grundstücke im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens auf 50,90m üNNH aufzufüllen.

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

- Baum anzupflanzen  
Unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude sind Bäume gem. der Pflanzliste 1 anzupflanzen
- Fläche zum Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke; Die Fläche ist gem. den Pflanzlisten 2 nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten in der darauf folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.
- Fläche zum Erhalt der freiwachsenden Hecke; Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten und bei Abgang durch gem. Pflanzliste 2 zu ersetzen.

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

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neu Ausweisung der Wohnbauflächen wird durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Umwandlung von Ackerfläche in Feuchtrundlandfläche und Bewirtschaftung als Extensivwiese /-weide) und durch das Anlegen der Forstfläche im nördlichen Teil des Flurstückes 109, Flur 26, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, 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

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücknummer
- vorhandene 10 KV-Freileitung
- vorhandene 30 KV-Freileitung
- mögliche Grundstücksgrenze
- Bestandsgeländehöhen in Meter über NormalhöheNull

### Pflanzliste

**Pflanzliste 1**

- Bäume**
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia cordata - Winterlinde
- Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
- Acer campestre - Feldahorn

**Pflanzumfang und -qualität:**  
Hochstamm: Stammumfang bei Planung 16-18 cm

**Pflanzliste 2**

**Baum- und Straucharten für freiwachsende Hecke**

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rubus fruticosus agg. - Echte Brombeere
- Rubus idaeus - Himbeere
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
- Salix aurita - Ohrweide
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

**Pflanzumfang und -qualität:**  
2x verpflanzter Strauch, 1 Pflanze je 1,5 qm Pflanzstreifen

### Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 40°-50° (± 3°) Dachneigung +/- 3°
- ↔ Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach
- WD Walmdach, incl. 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 Gebäudeseite (Bezugsbreite ist hier die Fassade) nicht überschreiten. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50m zum Organg haben. Der obere Gaubenansatz muss einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zu Dachfirst einhalten.

Als Dacheindeckung für die geneigten 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 und weißer bis hellgrauer Putz entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: 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.

Vorgartenfläche

Die Vorgartenbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Im Bereich der Vorgärten sind Versiegelungen nur in den Bereichen von Zugewegungen zum Gebäude und Zufahrten für Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig.  
Hier sind nur Einfriedigungen mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.  
Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzone, unter Berücksichtigung der für den Straßenverkehr freizuhaltenden Sichtfelder gem. RAST 06, nur bis zu einer Höhe von 1,20 m 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:**

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).  
1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 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 Betre der betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische 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 Verfabrung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

**Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes Stever-Lüdinghausen:**  
Bei Starkregen kann die Gefahr von Druckwasser unter den künftigen Gebäuden entstehen. Die Gebäude sollten mit dem entsprechenden Schutz errichtet 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.  
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 und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Lüdinghausen, den .....

Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht 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 und den Umweltbericht beschlossen.  
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 und den Umweltbericht beschlossen.  
Lüdinghausen, 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.  
Lüdinghausen, den .....

Bürgermeister

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ..... durchgeführt.  
Lüdinghausen, 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 (Planzeienvorordnung 1990 - PlanVZ 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeienvorordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) 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.

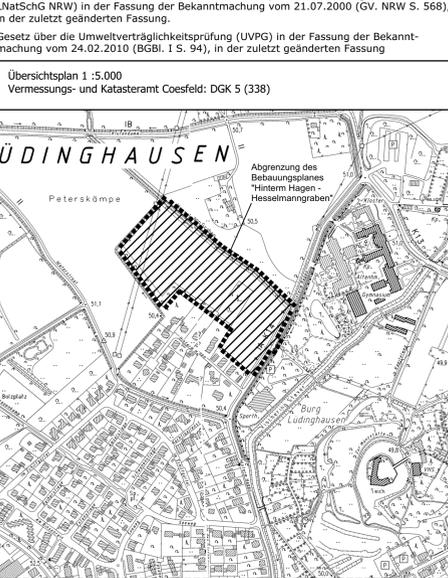
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG 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 Lüdinghausen



## Bebauungsplan "Hinterm Hagen - Hesselmanngraben"

Entwurfsbearbeitung:  
Planungsamt der Stadt Lüdinghausen  
Burg 2  
59348 Lüdinghausen  
Tel.: 02591 - 926 - 0  
Fax: 02591 - 926 - 280  
planung@stadt-lue dinghausen.de

Stand:	Januar 2022	Entwurf
erstellt:	Sch. / Wa.	
Größe i.O.:	104 x 83 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 1 000	0   10   20   30   40   60 m

