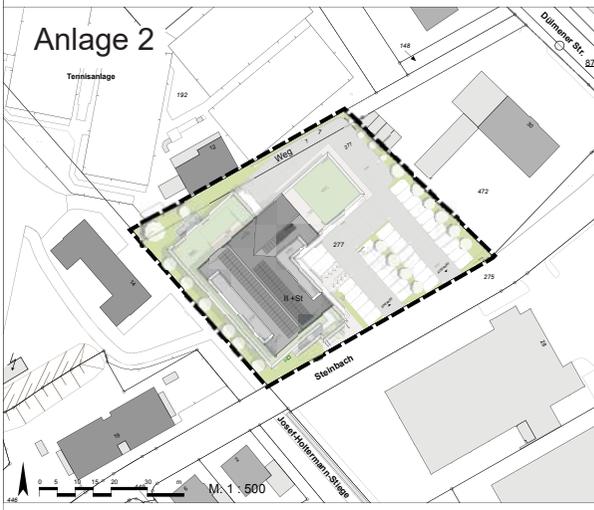


Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alter Reitplatz" - 2. Änderung



Ansicht Nord Ost



Ansicht Süd Ost

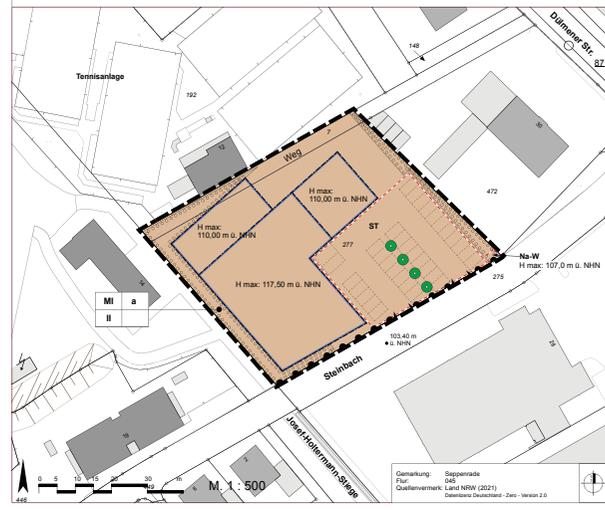


Hochbauverwaltung
MAREK FRITZNER

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasteramtliches überein. Stand: Mai 2021. Die Flurstückslage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planschneiseverordnung. den _____	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lüdinghausen hat am _____ die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 und § 2a BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Lüdinghausen, den _____ A. Mertens (Bürgermeister) Schriftführer	Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich ausgestellt. Lüdinghausen, den _____ A. Mertens (Bürgermeister) Schriftführer	Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurfsmit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einmütig zu jedwem Einsicht öffentlich ausliegen. Dieser Beschluss wurde am _____ durch den Rat der Stadt Lüdinghausen beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Lüdinghausen, den _____ A. Mertens (Bürgermeister) Schriftführer	Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - als Sitzung beschlossen. Dieser Beschluss ist am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Lüdinghausen, den _____ A. Mertens (Bürgermeister) Schriftführer	Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am _____ durchgeführt. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Lüdinghausen, den _____ A. Mertens (Bürgermeister)
---	---	---	---	--	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alter Reitplatz" - 2. Änderung



Ansicht Nord West



Ansicht Süd West



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- Mi Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse - als Hochhaus
 - H max. Maximale Gebäudehöhe in Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
 - Baugrenze
- EIN- bzw. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSPFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB
- Grünflächenbindungszone, gesamt Standort nach Datenlage
 - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Ordnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports/Behälter gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - St Stellplatz, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 - Na-W Nebenanlage - Werbeflyer
 - Lärmschutzwand
 - Bestandteile in Meter o. NNH (Quelle: GEOPORT NRW)
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HIMWEISE**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Bestandteile in Meter o. NNH (Quelle: GEOPORT NRW)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 (4) BauNVO)
 - Innere des festgesetzten Mischgebietes sind die sonst allgemein zulässigen Gebäudehöhen (§ 9 (2) Nr. 3 BauNVO), Terrassen (§ 9 (2) Nr. 7 BauNVO) und Vergängerbauwerke im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 9 (2) Nr. 8 BauNVO) auszuweisen.
 - Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergängerbauwerke im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes auszuweisen.
 - Innere des Vorhabengebietes sind gem. § 12 (3a) i. V.m. § 9 (2) BauNVO nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenleiter in Durchführungserklärung verpflichtet.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1, § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und 19 (4) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Flächzeichnung in Meter über Normal-Höhe NN (NN) festzusetzen. Obere Begrenzung ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen für untergeordnete Bauzwecke (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kälteanlagen) um bis zu 1,5 m kann gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Bauweise
Innere des Mischgebietes ist eine abweichende Bauweise (a) festzusetzen. Es ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudehöhen von 10 m zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Überbauungsdaten gem. BauNVO anzugeben sind.
 - FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (8) und 23 (5) BauNVO)
 - Stellplätze mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen (St) sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
 - FLÄCHEN ODER MASSIVANEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Im Mischgebiet sind die als Flächend ausgehiebten Dachflächen mit Ausnahme der als Dachterrasse genutzten Flächen zu einem Anteil von mindestens 80 % mit einer standortangepassten Vegetation einseitig zu begrünen. Die Mindestbreite der Dachbegrünungsschicht muss 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und lachweglich zu pflegen.
 - FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND/ ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 23 i. a. BauGB)
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu begrünenden Flächen sind mit heimischen Arten/Artengruppen Gehölzen/Baumsträuchern zu bepflanzen.
 - Im Bereich des Vorhabengebietes sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung anzupflanzenden Einzelbäume gemäß nachfolgender Pflanzliste und Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste
Baumart II: Ordnung (Hochstamm, zu verpflanzen, Stammumfang 16-18 cm):
Acer carpinifolia (Felsenahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Platanus xatanica (Trauleneiche)
Tilia cordata (Weidenröschen)
Ulmus campestris (Gemeine Hainbuche)
Acer carpinifolia var. glaberrima (Kraut-Felsenahorn)
Larix laricina (Westföhre)
 - Die gem. zeichnerischer oder textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen bzw. die mit einem Einheitsmaßstab begangenen Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- HINWEISE**
- KAMPFMITTEL**
Es ist nicht zuzulassen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Wässert bei der Durchführung der Bauarbeiten der Einsatz von explosivem Sprengstoff auf oder neben verbauten Gebäudeteilen besteht, sind die Arbeiten sofort anzuhalten und der Kampfmittelabgabebeauftragte Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbüro oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
 - DENMALSCHUTZ**
Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251 591 4811) oder der Stadt als Leiter Denkmalschutz sind bei jeder Bauarbeiten im Bereich der Denkmalschutz, oder auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichten, Fotografieren untersagt zu machen. Im Falle im Gelände auf nicht veränderten werden (§§ 15 und 16 DMSG).
 - ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Verlustbeständen gegenüber Gebäude bewohnenden Arten ist im Rahmen der Anlageverfahren nach der Landesbauordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude/Anlagen durchzuführen. Die Kontrolle ist durch eine Einverständniserklärung, die dem Bauherrn über die notwendige Flächenverfügung mit einer Einverständniserklärung der Unteren Naturschutzbehörde abzusichern.
Eine Entfernung von Gebäuden im Sinne der Allgemeinen Abfallverordnung (§ 9 BauNVO) nicht innerhalb der Biot- und Schutzflächen von europäischen Vogelarten (01.03. - 30.09.) durchzuführen.
Für die Außenbebauung sind nur einseitig- und bedermschutzrechtliche Leuchtbauwerke mit einer Hauptabstrahlhöhe des Lichtbereiches über 800 cm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,05 % zulässig (geeignete mantelartige Leuchtmittel sind zuerst Naturdämmmaßnahmen und LED-Leuchten mit einem geeigneten Insektenabwehrer festlegen, z.B. warmweiß, gelblich, orange, warmer Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dabei sind die Lampen möglichst niedrig unter der Hand. Überblendungen in angrenzende Grundstücke sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsstärke ist auf die notwendige Stufe zu begrenzen.
 - BEROBAU**
Die das Pfingstgebiet körtig baulichen Einwirkungen unterliegen kann, sind die Bauarbeiten gehalten. Im Zuge der Planung zwecks einer notwendig werdenden Anpassungs- und Schutzmaßnahmen (§ 110f EBBaG) mit der RAG Deutscher Bauwerke, 4480 Herne, Kontakt aufnehmen.
 - IMMISSIONSCHUTZ**
Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind im Rahmen des Bauplanungsprozesses folgende Maßnahmen sicherzustellen:
- Bauplanung ist durchgängig mit den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben abzustimmen durch Kunden und Mitarbeitern ausgetauscht sind.
- Zielliche Begrünung der Werkanlieferung ausschließlich zwischen 06.00 - 22.00 Uhr.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vereinbarung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonenverordnung - BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 3736), in der zuletzt geänderten Fassung (1991/15-95) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauNVO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltschutzgebirgsplanung (UWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1996 (GV NRW S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserschutzgesetz (WSchG) 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.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2010 (GV NRW S. 524), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltschutzgebirgsplanung (UWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.



Übersichtsplan 1 : 5.000
© Geobasis NRW (2021); ABK



Stadt Lüdinghausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alter Reitplatz" - 2. Änderung
- Entwurf

Stand: 17.03.2022
erstellt: CL / V
Größe LO: 106 x 60 cm
Maßstab LO: 1 : 500

