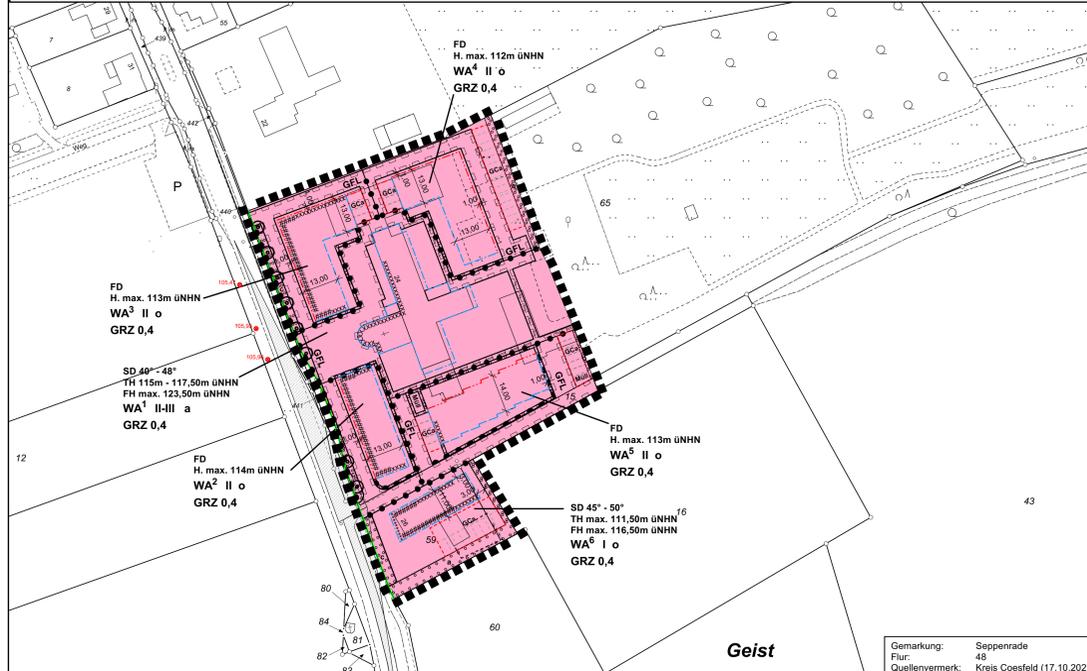


Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Josefshaus"



Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Josefshaus"



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 ausgelegt.
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

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 (Planzeilenverordnung 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.

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

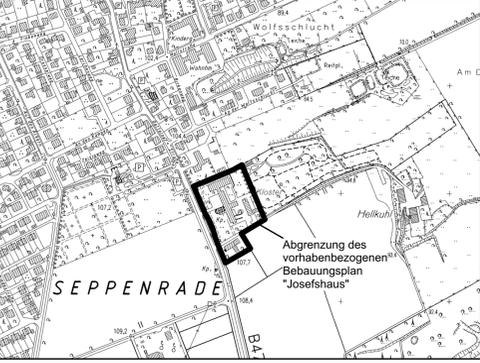
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

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)



Festsetzungen

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

WA allgemeines Wohngebiet
Die gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind nur ausnahmsweise zulässig.
Die gem. § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht Bestandteil dieser Festsetzung.
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 ist nur 1 Wohnung bzw. Nutzungseinheit je Reihenhausschleibe bzw. Einzelhaus zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht im WA¹.
Gem § 14 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze -
II-III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstgrenze -
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl darf für die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen, wasserundurchlässig hergestellte Stellplätze und Carports mit Dachflächenbegrünung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden
H max. maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NHN
TH Traufhöhe in Meter ü.NHN - als Mindest- und Höchstgrenze -
TH max. maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der Traufseitigen Außenwand)
Bei Zwischgiebeln darf die maximale Traufhöhe überschritten werden.
FH max. maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN

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

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
- Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf 50m überschreiten.
Baugrenze
Baulinie
- untergeordnete Gebäudeteile (Hauseingänge) dürfen im Erdgeschoss von der Baulinie zurücktreten.

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

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den extra ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der GFL-Flächen ist das Anlegen von Besucherstellplätzen zulässig, sofern sicher gestellt ist, dass keine Ausfahrten davon blockiert werden.
GCa Gemeinschafts-carports
Müll Gemeinschaftsfläche für das Sammeln von Müll

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

— Straßenbegrenzungslinie
○ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

1. Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind zu begrünen.
2. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserundurchlässig hergestellt werden.

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

GFL mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit

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

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Räumen im Gebäuden gemäß DIN 4109-1:
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem oder Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.R^{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungen, Dächer etc. einzuhalten:
Lärmpegelbereich I und II:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches Büro Räume und Ähnliches erf. R^{w,ges}=30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches Büro Räume und Ähnliches erf. R^{w,ges}=31 - 35 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches Büro Räume und Ähnliches erf. R^{w,ges}=36 dB
Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nacht > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.
Kennzeichnung der Gebäudefronten im Erdgeschoss
***** Lärmpegelbereich IV
Lärmpegelbereich III
xxxxxxxxxxxxx Lärmpegelbereich II
Die verbleibenden Gebäudefronten befinden sich im Lärmpegelbereich I
Für die darüberliegenden Geschosse sind möglicherweise andere Lärmpegelbereiche zu berücksichtigen möglich. Diese sind dem Gutachten zu entnehmen.

VIII Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Neigung ab einer Dachfläche von 20 m² sind mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht oder die Herstellung der Begrünung technisch unmöglich ist.
a Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Fläche ist gem. den Pflanzlisten 1 unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
b Fläche zum Anpflanzen einer Form- und Schnitthecke
Die Fläche ist mit einer Hainbuchen- (Carpinus betulus) oder einer Rotbuchen- (Fagus sylvatica) Hecke (Pflanzumfang und -qualität: 2x verpflanzt, 3 Pflanzen je lfdm) unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, Mindesthöhe 1,80m. Die Hecke darf lediglich für die Zugänge zu den Häusern unterbrochen werden.
c Fläche zum Anpflanzen einer Schnitthecke
Die Fläche ist mit einer Hainbuchen- (Carpinus betulus) oder einer Rotbuchen- (Fagus sylvatica) Hecke (Pflanzumfang und -qualität: 2x verpflanzt, 3 Pflanzen je lfdm) vor Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundstück Datteler Straße 24 zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke darf maximal 80 cm hoch sein.
○ Baum anzupflanzen
Anzupflanzen ist je eine Säulenhainbuche (Carpinus betulus Fastigiata) oder Hopfenbusch (Ostrya carpinifolia); Stammumfang bei Pflanzung 18 - 20 cm) unmittelbar nach Fertigstellung der GFL-Fläche (Erschließungsfläche) Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Sonstige Planzeichen

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO
 - ▨ freizuhaltenes Sichtfeld
Die Sichtfelder sind gem. RAST von jeder Bebauung, Bepflanzung und Einzäunung über 0,80 m freizuhalten.
- ### Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB
- vorhandene Flurstücksgrenze
 - 312 vorhandene Flurstücksnummer
 - ▭ vorhandene Gebäude
 - vorhandener Kanaldeckel mit Höhe in Meter ü.NHN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 40°-48° Dachneigung
- FD Flachdach (0° - 5°)
- SD Satteldach

Einfriedungen, außerhalb der Vorgartenfläche, sind nur in Form von Hecken, Hainbuchen- (Carpinus betulus) oder einer Rotbuchen- (Fagus sylvatica) Hecke (Pflanzumfang und -qualität: 2x verpflanzt, 3 Pflanzen je lfdm) zulässig. Zäune sind hier nur zulässig, wenn sie auf der Grundstückinnenseite max. in Höhe der Hecke errichtet werden.

Als Fassadenmaterial sind nur Vormauerziegel zulässig. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10 % der Gesamtfläche) sind auch andere weiche Materialien zulässig.
Die Fassaden von Reihen- und Kettenhäusern sind aus dem selben Material, in der selben Farbe und Höhe zu errichten.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Flachdächer nur zulässig, wenn sie von der Straße nicht sichtbar (hinter der Artika verborgen) sind.

Pflanzliste

Pflanzliste 1 Baum- und Straucharten für freiwachende Hecke

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

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

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51a) LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung und der Zuwegungen, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
-

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Lüdinghausen und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§16 und 17 DSchG NRW).

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

Hinweis zum Artenschutz:
Gem. § 39 BNatSchG dürfen Arbeiten an Gehäusen (Fällung / Rodung / Beseitigung) zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. In der Zeit vom 15.03. bis 30.06. dürfen zum Schutz brütender Vögel keine Bauarbeiten begonnen werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichten

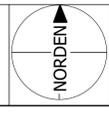


Stadt Lüdinghausen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Josefshaus"

Stand:	Februar 2023	Entwurf
erstellt:	Ot / Wa	
Größe i.O.:	100 x 82,5 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 1 000	0 10 20 30 40 60 m



Entwurfsbearbeitung:
Planungsamt der Stadt Lüdinghausen
Bonn 2
59348 Lüdinghausen
Tel.: 02591 - 926 - 0
Fax: 02591 - 926 - 260
www.stadt-luedinghausen.de