



- 1. Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 WA 1-6 mit max. 2 WE
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO
- o 2.1. Offene Bauweise
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. maximale Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
- TH max. maximale Traufhöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
- FH max. maximale Firsthöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung: Vollgeschosse GRZ, H max., ggf., TH max.
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze Bauweise offene Bauweise E, ED
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsbenutzter Bereich
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9. private Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasservirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- 10.1. Wasserflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.2. Erhaltung Bäume
1. Die nicht überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
2. Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserundurchlässig hergestellt werden.
15. Sonstige Planzeichen
- AS Sammelanlagen für Abfall
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Hauptfrischrichtung
- Nachrichtliche Darstellungen
- Die in der Planzeichnung gelb dargestellten Linien sind hinweisende Darstellungen aus dem städtebaulichen Entwurf und stellen eine beispielhafte städtebauliche Parzellierung dar.

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 ausliegen.
 Lüdinghausen, den

.....
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgeschlagenen Änderungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht 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

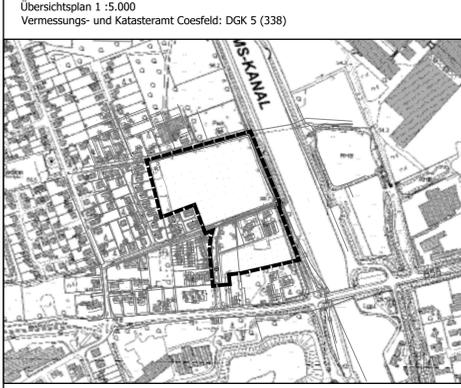
.....

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Lüdinghausen, den

.....
 Bürgermeister

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am durchgeführt.
 Lüdinghausen, den

.....
 Bürgermeister



Art der baulichen Nutzung
 Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 7) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
 - Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Unzulässig sind:
 - Betriebe des Betriebsabfuhrwesens.

- sonstige nicht störende Gewerbetriebe, -Anlagen für Verwaltungen.

- Gartenbetriebe.

- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 7 wird eine GRZ von 0,4 in offener Bauweise als Einzelhäuser sowie Doppelhäuser festgesetzt. In den WA 1 - WA 5 sind maximal 2 Wohnetagen pro Gebäude zulässig.

Die Höhe der Gebäude wird auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss/Staßengeschoss mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 10 m über der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt. Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit Stahlfachwerk liegt bei 7 m über der in der Planzeichnung festgesetzten OKFF.

Nebenanlagen
 Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen allgemein zulässig.

Grünflächen
 Im östlichen sowie südöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt. In diesen Grünflächen werden die für die Niederschlagsentwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Für das Plangebiet sind gründerische Maßnahmen in Form von z.B. Baumpflanzungen vorgesehen. Auch werden für einzelne Bereiche im Übergang zu den Grünflächen Pflanzangebote festgesetzt.

Niederschlagswasserbeseitigung
 Das auf den Verkehrsflächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in neue Niederschlagswasserkanäle eingeleitet. Diese Kanäle verlaufen im Plangebiet orientiert im Bereich der Erschließungsstraßen und weiter bis zu den Regenwasserhaltebecken, die nördlich der geplanten Grünflächen liegen.

Vorgärten
 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung und der Zuwegungen, ist gem. § 9a LVG i.V.m. § 9 (4) BauGB auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu vernichten.

Örtliche Bauvorschriften
 Gem. § 9 BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB

Die Vorgartenbereiche sind dauerhaft 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. Es dürfen max. 20 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein.

Dachbegrenzung
 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 23 Buchst. a BauGB

Fächförmige oder flach geneigte Dächer bis 15 Grad Neigung ab einer Dachfläche von 20 m² sind mit einer Substratschicht von mindestens 5 cm mindestens stellenweise zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht oder die Herstellung der Begrünung technisch unmöglich ist.

Installation von Photovoltaikanlagen
 Installation von Photovoltaikanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 (1) Ziffer 23 Buchst. b BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA x-y gilt je Baugrundstück: Bei der Errichtung von Gebäuden ist eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) auf der oder den zu errichtenden Gebäuden und/ oder sonstigen baulichen Anlagen zu installieren. Zur Erfüllung dieser Pflicht kann eine entsprechende Fläche zur Installation einer PV-Anlage auch an Dritte verpachtet werden.

Von der Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine PV-Anlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann, die Installation öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht oder die Installation im Einzelfall technisch unmöglich ist.

Örtliche Bauvorschriften
 Dachneigung
 In den Baugrenzen werden unterschiedliche Hauptfrischrichtungen festgesetzt. (--->)
 Dachformen
 Für alte Dachformen gilt, dass für untergeordnete Gebäudeanteile, Nebenanlagen und Garagen auch das Flachdach zulässig ist.

Dachgärten und Neben-/Zwischengebäude dürfen insgesamt 50% der zugehörigen Gebäudeseite (Bezugsbreite ist hier die Fassade) nicht überschreiten. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortsgang haben. Der obere Gaubenanstrich muss einen lotrechten Abstand von mind. 1,00 m zum Dachfirst erhalten.

Als Dachendeckung für die geneigten Dächer ist nur eine rote oder anthrazit bis schwarze Planendeckung entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbtregisters RAL 940 HR zulässig: rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012 und weißer bis hellgrauer Putz entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbtregisters RAL 940 HR zulässig: RAL 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, und 9018.

Die Errichtung von Solaranlagen bzw. die Dachbegrenzung rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dachendeckung. Für die Dachendeckung sind nur matte (nicht-glänzende) Materialien zulässig.

Fassaden
 Als Fassadenmaterialien sind nur rote bis rotbraune Vormauerziegel entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbtregisters RAL 940 HR zulässig: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012 und weißer bis hellgrauer Putz entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbtregisters RAL 940 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.

Vorgärten
 Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze incl. ihrer Verlängerung) sind dauerhaft 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. Es dürfen max. 20 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein.

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 Ruhebereichen auch Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese in Abstand von 0,60 m zur Straßenverkehrsfläche hinter Hecken errichtet werden. Die Sichtfelder gem. RAST 08 zum Straßenverkehr sind zu berücksichtigen.

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. Für den Straßenverkehr freizuhaltenden Sichtfelder gem. RAST 06, nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:
 Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohlfordeung im Untertagebau).

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:
 Bei Bodenergräbungen können Bodendenkmale (kulturgegeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauern, Einzelfunde oder auch Verbindungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Unteren Denkmalschutzbehörde (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 Erdaustrub auf außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Stadt Lüdinghausen

Bebauungsplan "Schillerstraße"

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

Stand: März 2023 Vorentwurf
 erstellt: XXXX

Größe i.O.: x cm
 Maßstab i.O.: 1 : 500