

### 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 (Planziellverordnung 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

### Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Lüdinghausen, den .....

.....  
 Ausschußvorsitzender Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanentwurf 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

### Festsetzungen

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

**WA** allgemeines Wohngebiet  
 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. § 1 (10) BauNVO ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung des vorhandenen Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 4, Flurstück 1 grundsätzlich zulässig, sofern sichergestellt ist, dass das Wohnen nicht beeinträchtigt wird.  
 Im WA<sup>2-4</sup> ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur 1 Nutzungseinheit je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

**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-
- I-III Zahl der Vollgeschosse -als Mindest- und Höchstgrenze-
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschoßflächenzahl
- H max. maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NHN
- TH max. maximale Traufhöhe in Meter ü. NHN  
 - Für Neben- und Zwerchgiebel sind auch abweichende Traufhöhen zulässig.

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

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen

**VI 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 gärtnerisch anzulegen.

**VII Installation von Photovoltaikanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten gilt je Baugrundstück: Bei der Errichtung von Gebäuden ist eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) auf oder an 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.

**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 m<sup>2</sup> 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.

### Sonstige Planzeichen

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

### Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 312 vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- Bombenabwurfgebiet  
 Umgrenzung von Flächen für die eine Belastung von Kampfmittel nicht auszuschließen ist, s. textlichen Hinweis der Bezirksregierung Münster
- Altlastenfläche "Ehemalige Tankstelle Stuke Lüdinghausen-170-Lh18"

### Örtliche Bauvorschriften

- gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- 30°-45° (± 3°) Dachneigung +/- 3°
  - SD Satteldach
  - WD Walmdach, inkl. Zeltdach
- Für alle Dachformen gilt, dass für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen auch das Flachdach zulässig ist.
- Dachgauben sind bei Dächern mit einer Neigung unter 35° unzulässig.

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

Glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Traufhöhe müssen bei den Gebäudeeinheiten eines Doppelhauses bzw. Reihenhauses gleich sein.

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 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 Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind hier unzulässig.  
 Einfriedungen sind nur mit Kantensteinen oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.  
 Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzone, unter Berücksichtigung der für den Straßenverkehr freizuhaltenden Sichtfelder gem. RAST 06, nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

### Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
2. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die für eine Versickerung auf den Grundstücken erforderlichen Anlagen gemäß der jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit umsetzbar sind.

### Hinweise

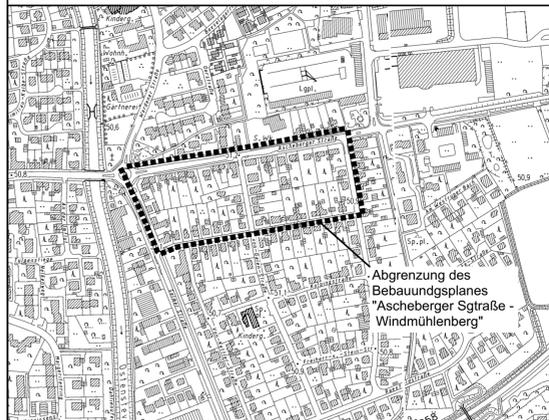
**Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:**  
 Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

**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:**  
 Da ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollte die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfestet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.  
 Die gekennzeichneten Flächen des Bombenabwurfgebietes sind vor einer Bebauung zu sondieren. Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpMIBesNRW)-Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung ist anzuwenden.

**Hinweis zu Altlasten:**  
 Soweit sich bei zukünftigen Bauarbeiten, auf dem Grundstück; Gemarkung Lüdinghausen - Stadt, Flur 4, Flurstück 1, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch die Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

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



**Stadt Lüdinghausen**



## Bebauungsplan "Ascheberger Straße - Windmühlenberg"

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

Stand: Juli 2023  
 erstellt: Po. / Wa.  
 Größe i.O.: 69 x 87 cm  
 Maßstab i.O.: 1 : 1 000