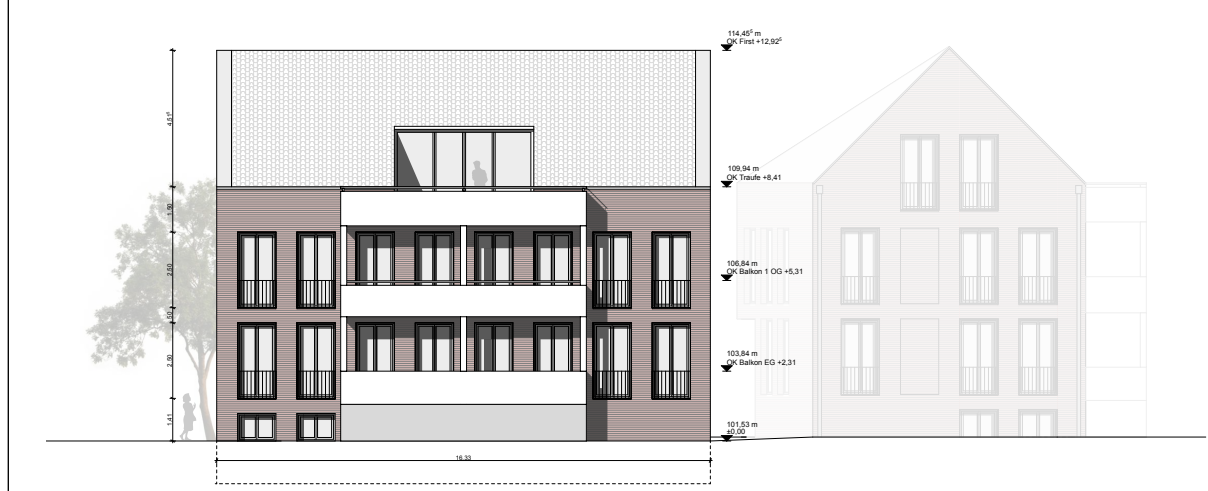




Ansicht Nord - West



Ansicht Süd - Ost



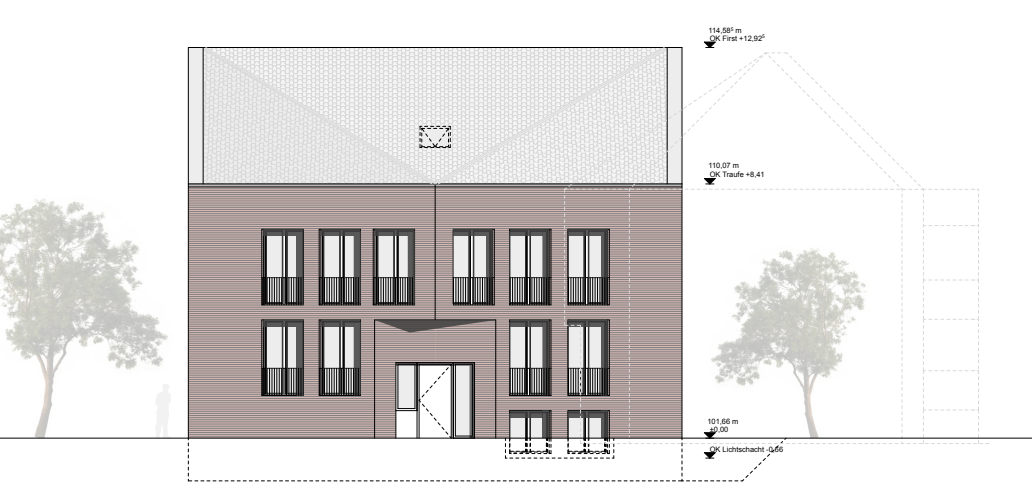
Hochbauplanung:
Spital-Frenking + Schwarz
ARCHITECTEN | STADTPLANER | BDA

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Mai 2021.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
den _____

.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

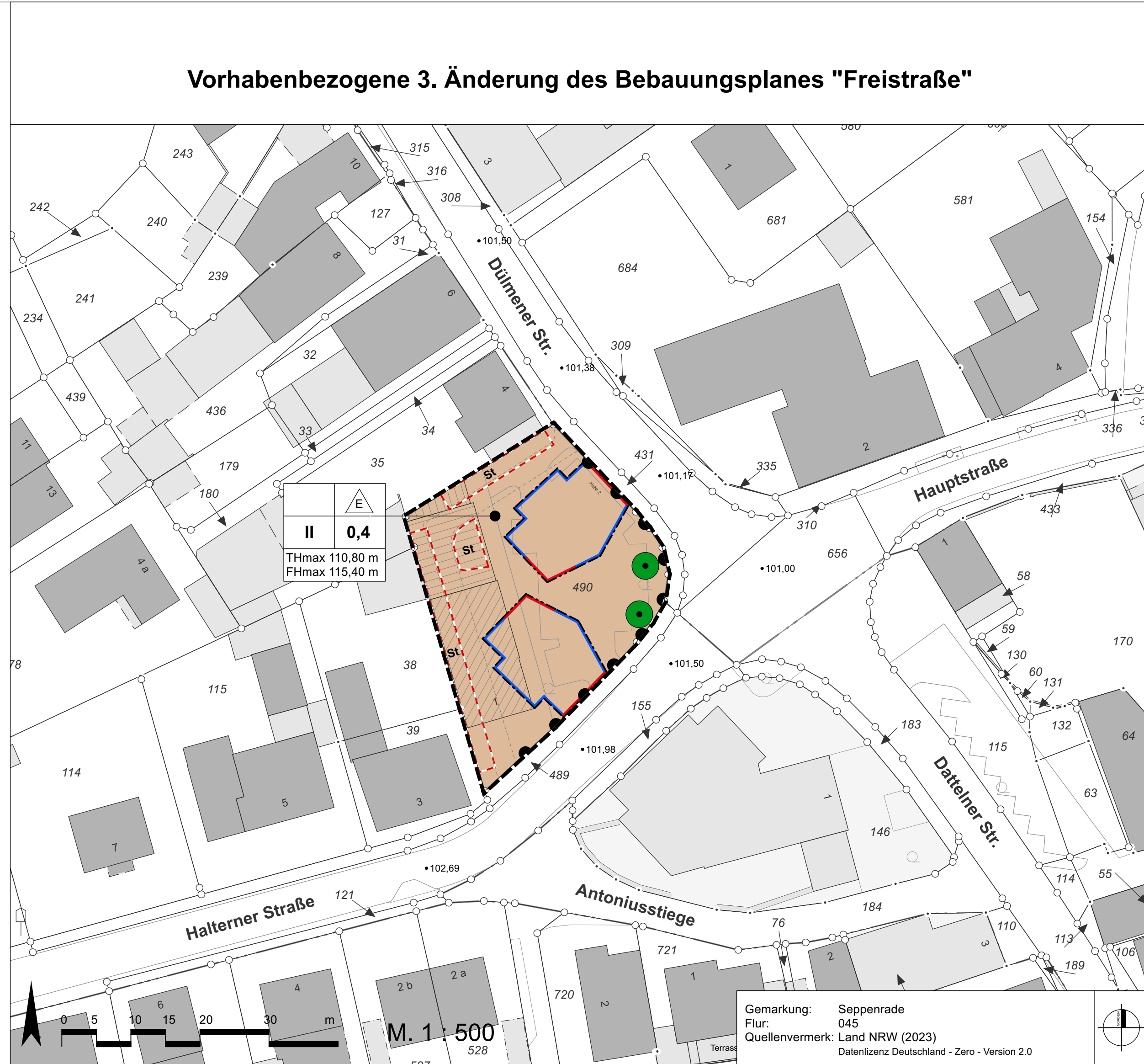
Ansicht Nord - Ost



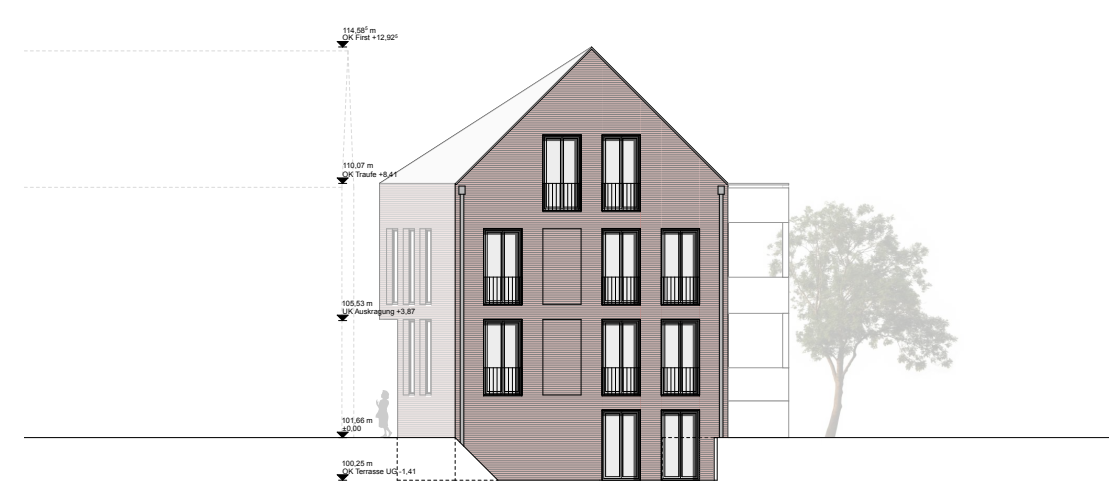
Ansicht Süd - West



.....
A. Mertens
(Bürgermeister)



Ansicht Nord - West



Ansicht Süd - West



.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

Ansicht Nord - Ost



Ansicht Süd - Ost



.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Vorhabengebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Bebauung mit Einzelhäusern

Baugrenze

Baulinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

● zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

--- Flurgrenze

--- Flurstücksgrenze

277 Flurstücksnummer

■ Gebäude mit Hausnummer außerhalb des Plangebiets

■ Gebäude mit Hausnummer innerhalb des Plangebiets

● 101.00 Bestandshöhe in Meter ü. NHN (Quelle: GEOportal, NRW)

Gebäudebezogene Immissionsschutzmaßnahmen gem. Textliche Festsetzung Nr. 6

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

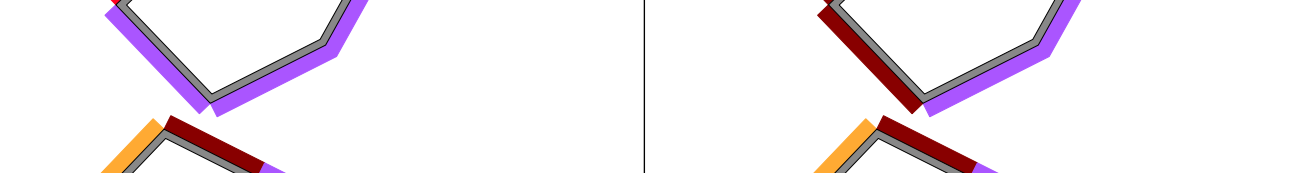
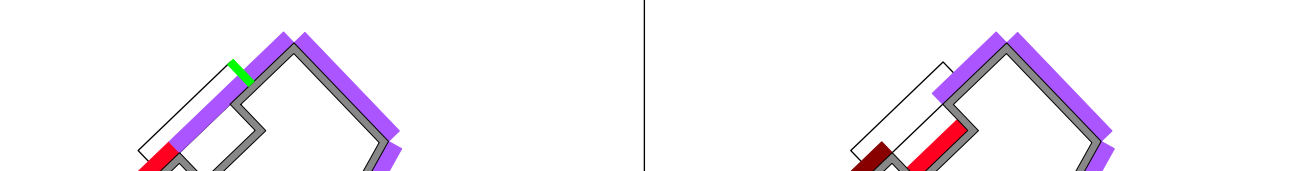
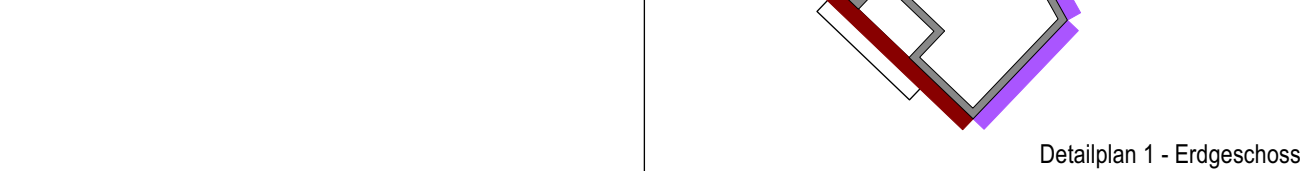
II Schallschutzmaßnahmen am Gebäude s. Textliche Festsetzung Nr. 6.3

III

IV

V

VI Abschirmvorrichtung



Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am _____ durchgeführt. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
Lüdinghausen, den _____

.....
A. Mertens
(Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5)-(10) BauNVO)

1.1 Innerhalb des Vorhabengebietes sind Wohngebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässigen Traufhöhen und Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung in NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl
Innerhalb des Plangebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Stellplätze mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb des Vorhabengebietes sind für Stellplätze und Fußwege ausschließlich wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinfußpfad mit hohem Fuganteil, Mittel- und Grobplaster sowie Klinkerbelag mit offenem Fugen, b > 2 cm) zu verwenden.

5. FLÄCHEN ODER MAGNATHEN ZUR ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KALTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

5.1 Im gesamten Plangebiet sind die geeigneten Dachflächen zu mindestens 50 % durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) zu nutzen.

6. VORKEHRUNGEN. ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
An den gekennzeichneten Fassaden und Geschossen im Plangebiet sind auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen (Kennzeichnung s. Detailpläne 1 – 3). Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzung mit gleichartigen und gleichwertigen, heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 350), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), 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. 2016 (GV NRW, S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

1) DENKMÄLER
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 LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). 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, Sentnuper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragern ist das Beibehalten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

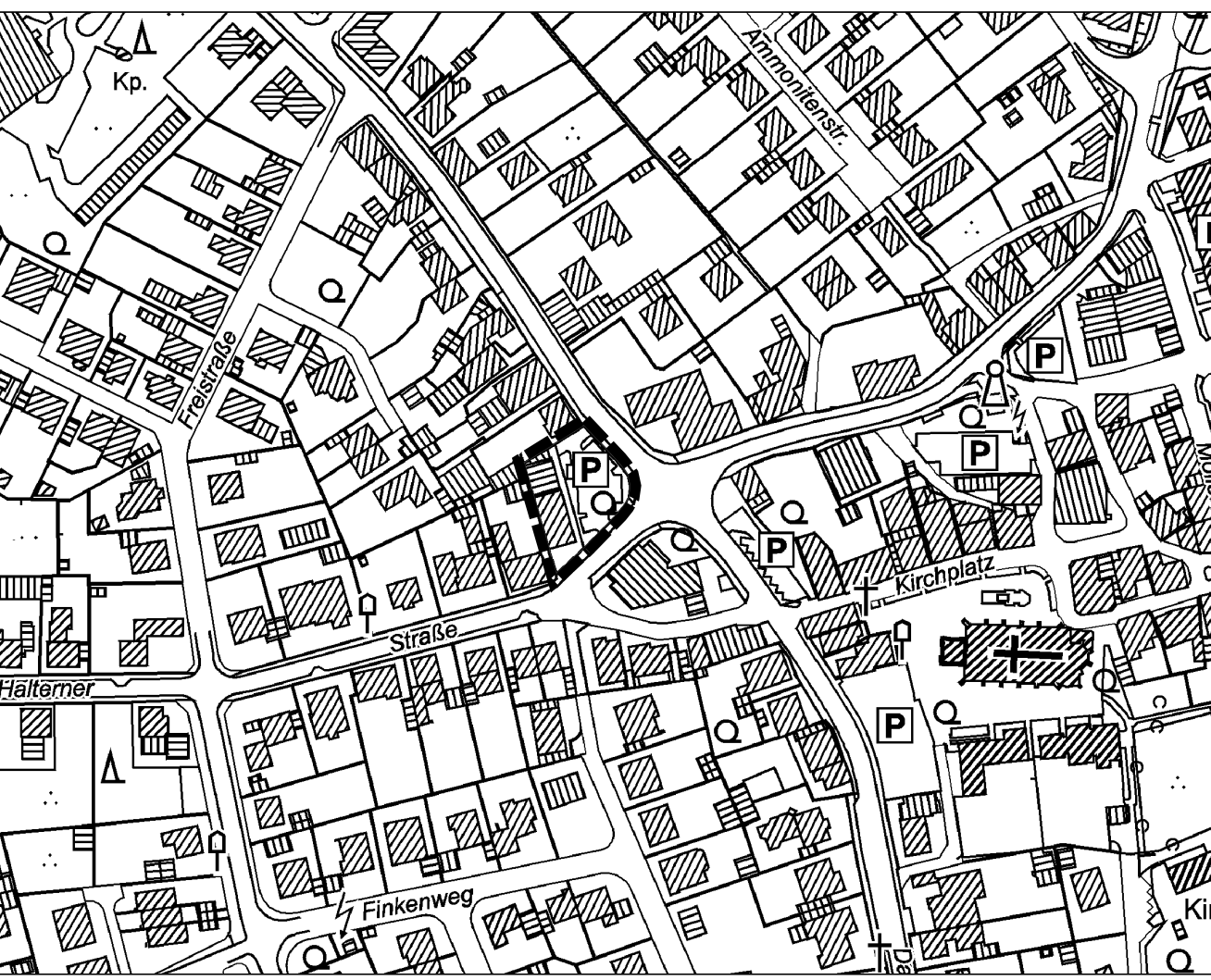
2) ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verstoßbeständen Gehölzflächen/-rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besitzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld mitzuteilen.
Zum Ausschluss einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit gebäudegebundener Fledermausarten gem. § 44 (1) BNatSchG ist vor den Baulitätsarbeiten an den Bestandsgebäuden durch eine Kontrollbegehung nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten berührt werden. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Das Ergebnis der Kontrollbegehung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld vorzulegen. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Für die Außenbeleuchtung werden insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktängstige Leuchtmittel sind zuzunehmende Natriumdampf- und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenköpfe zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzenden Gehölzbeständen und Freiräume sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3) EINSICHTNAHME IN DIE DER PLANUNG ZUGRUNDLEGENDE VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Lüdinghausen - Rathaus, Borg 2, 59348 Lüdinghausen - eingesehen werden.

4) KAMPFMITTEL
Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

Übersichtsplan 1 : 2.500
© Geobasis NRW (2023); ABK



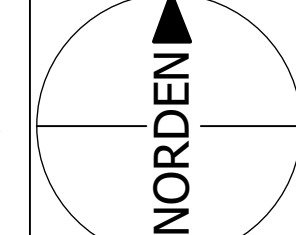
Stadt Lüdinghausen

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes "Freistraße"

Stand: 11.08.2023
erstellt: CL / Vi

Größe i.O.: 106 x 60 cm
Maßstab i.O.: 1 : 500

0 5 10 15 20 30 m



Entwurfsbearbeitung:
WP/WoltersPartner
Bauingenieur-Gesellschaft
Dietrichstraße 11 • D-48653 Coesfeld
Telefon 05241 9404-0 • Fax 05241 9404-100
mailto:info@wolterspartner.de