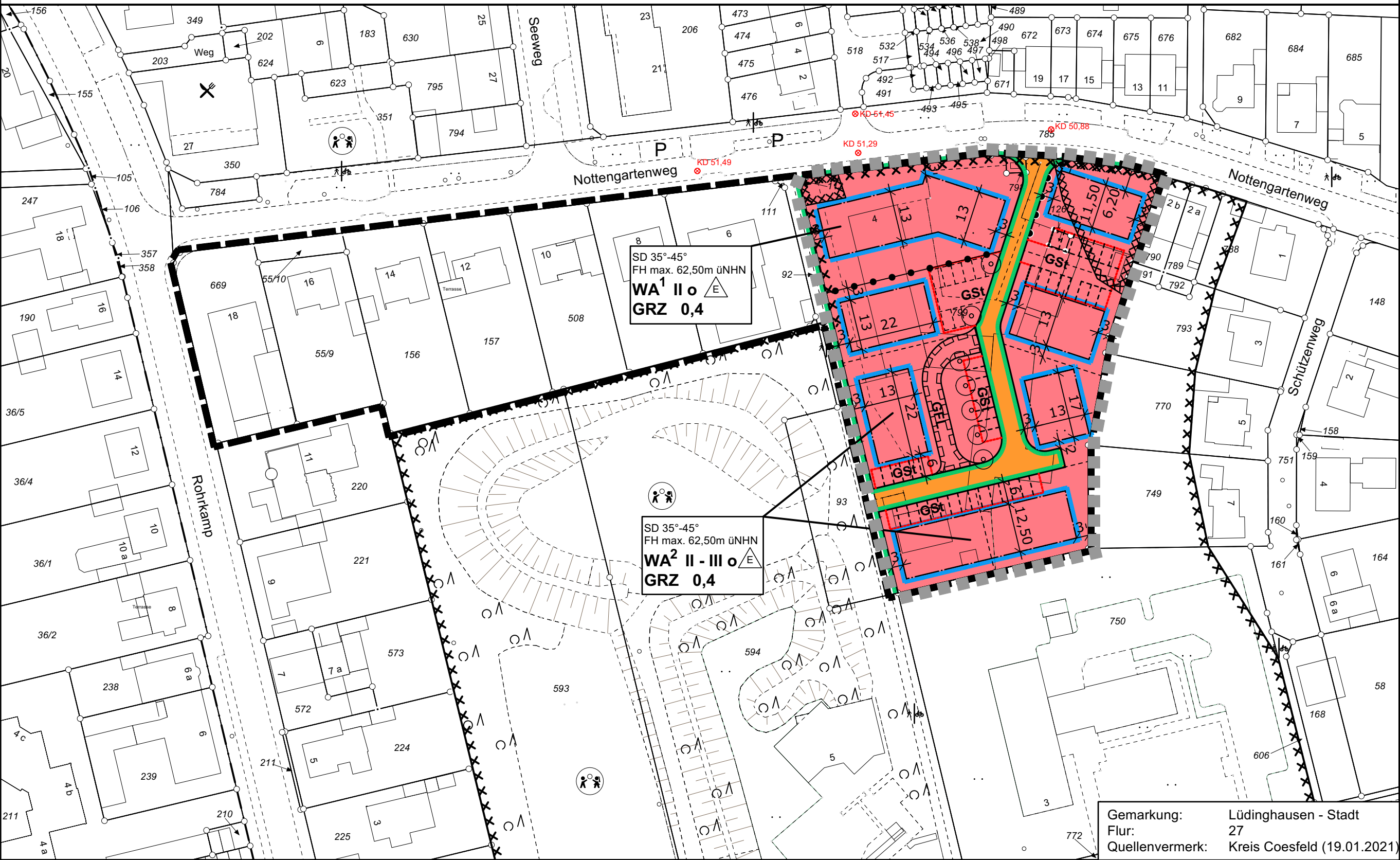


Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



1. Änderung des Bebauungsplanes



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 störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Im WA 1 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelgebäude maximal 8 Nutzungseinheiten inkl. Wohneinheiten zulässig. Im WA 2 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelgebäude 6 - 8 Nutzungseinheiten inkl. Wohneinheiten zu errichten.

**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

**FH max.** maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull

Maßgeblicher unterer Höhenbezugspunkt der Gebäude ist der interpolierte Wert der Ausbauhöhen der Straßenachse bzw. Kanaldeckelhöhen mittig vor der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Bei Eckgrundstücken bezieht er sich auf jene Straße, von der aus der Haupteingang erfolgt. Sollten bei einem Eckgrundstück mehrere Eingänge vorgesehen sein, so werden beide Straßenzüge herangezogen.

Die Grundstückshöhen an den Nachbargrenzen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze (und ihrer Verlängerung) an die in der Planzeichnung eingetragenen Ausbauhöhen der Straßenachse bzw. Kanaldeckelhöhen (interpoliert) anzupassen.

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

- o offene Bauweise
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**

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

- GSt** Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
- Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen müssen mit Heckenpflanzen; Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Liguster (Ligustrum vulgare), eingefasst werden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ihre Höhe darf maximal 0,80 m nicht überschreiten.
  - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- GFL mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und Fahr- und Leitungsrecht für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

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

- Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
- Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig hergestellt werden.

**VII Installation von Photovoltaikanlagen zur Nutzungen 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.

**XIII Pflanzgebote, Pflanzbindungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- ⊙ Baum anzupflanzen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Neigung ab einer Dachfläche von 15 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.

Sonstige Planzeichen

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

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 312 vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- mögliche Grundstücksgrenze
- möglicher Gebäudestandort
- Bombenabwurfgebiet
- Umgrenzung von Flächen für die eine Belastung von Kampfmittel nicht auszuschließen ist, s. textlichen Hinweis der Bezirksregierung Münster
- Altlastenfläche "58-Lh03 Altablagerung Amtsgericht"

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 35°-45° Dachneigung - Für Nebenfirste und Gauben sind auch andere Dachneigungen zulässig.
- SD Satteldach

Für alle Dachformen gilt, dass für untergeordnete Gebäudeteile (mit nicht mehr als 6,00 m Tiefe), Nebenanlagen und Garagen auch Flach- oder Puttdächer zulässig sind.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 75% der zugehörigen Gebäudesite (Bezugsbreite ist hier die Fassade) nicht überschreiten. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50m zum Ortsgang haben. Der obere Gaubensansatz muss einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zu Dachfirst einhalten.

Als Dacheindeckung der geneigten Dächer ist nur eine rote oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 8012, 7016, 7012, 7024, 7026, 9011 oder 9017. Die Errichtung von Solaranlagen rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

Glasierte Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Bauamt der Stadt Lüdinhhausen Auskunft) Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der der Verkehrsfläche zugeordnete Gebäudeteil.

Als Fassadenmaterialien sind nur rote bis rotbraune Vormauerziegel entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 2001, 2002, 2013, 3000, 3001, 3002, 3003, 3033, 8004, 8012 oder 8015 und weißer bis hellgrauer Putz entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 1015, 7032, 7038, 7044, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 oder 9018 Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 20% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig.

Andere Fassadenmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einheitlich für eine gesamte straßenseitige Zeile eines Quartiers vorgesehen sind. Hierbei ist sicherzustellen, dass keine fremdkörperartige Erscheinung entsteht.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper sind Einfriedungen nur als Hecke, mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 44 LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

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 (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Lüdinhhausen und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§16 und 17 DSchG NRW). Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Das Betreten des betroffenen Grundstücks ist der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen (§26 (2) DSchG NRW)durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Für alle Bauvorhaben ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie (nicht älter als 2 Jahre) einzuholen.

**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 Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt 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 KpMfBesNRW)-Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr im Bereich der Bombardierung ist anzuwenden.

**Überflutungsschutz** Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, so dass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinations von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.

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.

Lüdinhhausen, den .....

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lüdinhhausen, den .....

..... Bürgermeister

..... Schriftführer(in)

Der Beschluss des Rates der Stadt Lüdinhhausen über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüdinhhausen, den .....

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lüdinhhausen, 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 ausgelegen.

Lüdinhhausen, den .....

..... Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinhhausen hat am ..... diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Lüdinhhausen, den .....

..... Bürgermeister

..... Schriftführer(in)

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lüdinhhausen, den .....

..... Bürgermeister

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

Lüdinhhausen, den .....

..... Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 1917 (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 (Planzielenverordnung 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.

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

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

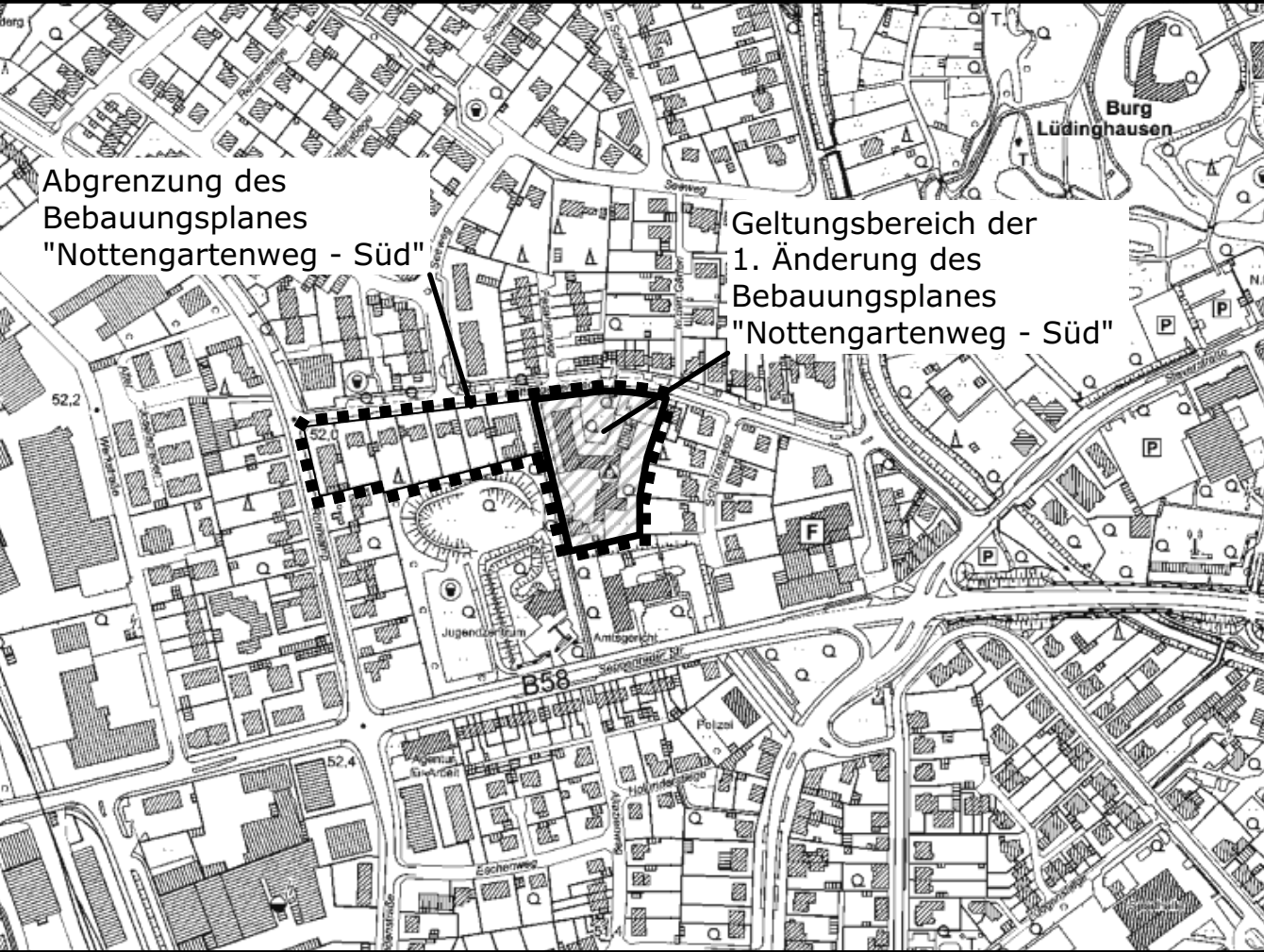
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

GEObasis NRW (2023)



Stadt Lüdinhhausen



Bebauungsplan

"Nottengartenweg - Süd"

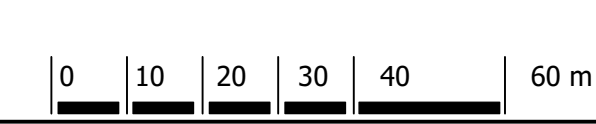
hier: 1. Änderung

Stand: April 2024 Vorentwurf

erstellt: Wa. / Ot.

Größe i.O.: 74 x 84,5 cm

Maßstab i.O.: 1 : 1 000



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

