

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Leversumer Straße - Südwest"

I Art der baulichen Nutzung 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 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im WA1 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB 4 Wohnungen je Gebäudeeinheit (je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe) zulässig.

Im WA2-5 sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit (je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe) zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-

0,4

Grundflächenzahl

TH max. maximale Traufhöhen - gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Aussenseite der traufseitigen Aussenwand.
Untergeordnete Neben- und Zwerchgiebel dürfen die Traufhöhen überschreiten.

FH max. maximale Firsthöhe
Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel müssen zum First einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Maßgeblicher 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

----- Baugrenze

o offene Bauweise



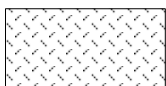
nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 10 BauGB, § 14 BauNVO



Umgrenzung von Flächen, in denen Garagen, Carports gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Auf dem verbleibenden Grundstück sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, außerhalb der freizuhaltenen Sichtfelder, nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.


Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Größere Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) müssen mit Heckenpflanzen eingefasst werden.

Die Pflanzenarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Leversumer Straße - Südwest"

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

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche

VI Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 öffentliche Grünfläche - Parkfläche -

 öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall -

VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

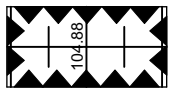
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.

VIII Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Straßenverkehrslärm



Lärmschutzwall mit NHN der Oberkante des Walles

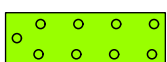
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind gekennzeichnet.

$\frac{5,6m \text{ ü. GOK LPB III}}{5,6m \text{ ü. GOK LPB II}}$ Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) in Meter über Geländeoberkante (GOK)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70

Für alle zum Schlafen genutzten Räume, sofern die Fassade zur Lärmquelle (Straße B58) ausgerichtet ist, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen /Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämmmaßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden. In den Lärmpegelbereichen IV sind Dachterrassen und Logien unzulässig.


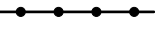
IX Pflanzgebote, Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



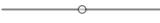


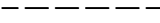




Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Fläche ist gem. der Pflanzliste 2 unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen.

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Leversumer Straße - Südwest"

Sonstige Planzeichen

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


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

-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  vorhandene Flurstücksnummern
-  vorhandene Gebäude
-  mögliche Grundstücksgrenze
-  Kanaldeckelhöhe nach Endausbau mit Höhenangaben in Meter über NormalHöheNull
-  Straßenendausbauhöhe mit Höhenangaben in Meter über NormalHöheNull
-  Fahrbahnkante der B 58
-  Anbaufreie Zone - im Abstand von 20 m zur äußeren befestigten Fahrbahnkante der Bundesstraße B 58

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9(4) BauGB

35°-45° (± 3°) Dachneigung +/- 3°

 Hauptfirstrichtung

SD Satteldach

WD Walmdach, Zeltdach

Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen sind von den Vorgaben zur Dachform- und Neigung ausgenommen.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 1/3 der Gesamtlänge der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten (siehe Definition der Traufe Ziffer II der Festsetzungen). Dachgauben sind bei Dächern mit einer Neigung von weniger als 35° unzulässig.

Als Dacheindeckung für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern sind nur rote oder anthrazit bis schwarze Dachziegel entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbregisters RAL 840 HR zulässig:
rot: RAL 20-01, 20-02, 30-00, 30-02, 30-03, 30-09, 30-11, 30-13, 30-16, 30-20, 80-12,
anthrazit bis schwarz: RAL 70-16, 70-21, 70-24, 70-26, 90-11, 90-17.

Die Errichtung von Solaranlagen rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

Für die Dacheindeckung sind nur matte (nicht-glänzende) Materialien zulässig.

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

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen. Maßgeblicher Höhenbezugspunkt ist der interpolierte Wert der Ausbauhöhe der Straßenachse bzw. der Kanaldeckel mittig vor der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken bezieht er sich auf jene Straße, von der aus der Haupt-Gebäudeeingang erfolgt. Sollten bei einem Eckgrundstück mehrere Eingänge vorgesehen sein, so werden beide Straßenzüge herangezogen.

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Leversumer Straße - Südwest"

Örtliche Bauvorschriften (Fortsetzung)

gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9(4) BauGB

Als Fassadenmaterialien sind nur Klinker und Putz zulässig. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% 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.

Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze incl. ihrer Verlängerung) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Hier sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Grundstücken, die an mehr als eine Straße angrenzen, sind ausnahmsweise Einfriedungen als Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig, wenn diese der Abschirmung von Wohngärten dienen und Sichtfelder im Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden. Die Pflanzarten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

gem. § 44 LWG i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Entwässerung der versiegelten Flächen, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:

Da das Plangebiet künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen kann, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der RAG Deutschen Steinkohle, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können grundsätzlich 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

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

Hinweis zum Bodenschutz:

Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 (1) Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. § 3 (1 und 2) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Leversumer Straße - Südwest"

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Form und Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligusturm vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Pflanzumfang und -qualität:

2 x verpflanzt Sträucher, Höhe 80-100 cm – 3-4 Pflanzen pro lfdm Hecke

Pflanzliste 2 - Wallbepflanzung

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzumfang und -qualität:

2 x verpflanzt Sträucher, Höhe 80-100 cm – 1 Pflanze je qm Wall

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 (Planzeichenverordnung 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 zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) 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