

Festsetzungen zum Bebauungsplan "Eickholter Busch"

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. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nur 2 Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten je Einzelhaus und nur 1 Wohnung bzw. Nutzungseinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Im WA ⁴ ist nur 1 Wohnung bzw. Nutzungseinheit je Einzelhaus zulässig. Das allgemeine Wohngebiet WA ³ bleibt von den Festsetzungen der zulässigen Wohneinheiten bzw. Nutzungseinheiten unberührt.
-----------	---

II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse -zwingend-
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Ⓚ,4	Geschoßflächenzahl
TH max.	maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand) Zwerggiebel dürfen die Traufhöhen überschreiten.
TH	Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß in Meter ü.NHN- (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand) I-geschossige Flachdachgebäude dürfen die Mindesttraufhöhe unterschreiten.
FH max.	maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN
H max.	maximale Höhe baulicher Anlagen - gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage nach Endausbau. Maßgebend ist die Höhe, die sich für das Baugrundstück aus dem Ausbauplan für die Erschließungsstraße ergibt.

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
a	abweichende Bauweise - zulässig sind nur Einzelhäuser mit Abstandsflächen nur an einer Grundstücksseite (sogenannte halboffene Bauweise). Die dargestellte Systematik der Grenzbebauung von Gebäude- und Garagenzuordnung ist zwingend. (Hinweis: Dachüberstände über die Grundstücksgrenzen hinweg sind unzulässig; gem. § 31 (4) BauO NRW sind Öffnungen (Fenster und Türen) in Gebäudeabschlüssen (Wände an der Grundstücksgrenze) unzulässig.)

	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

	Baulinie
	Baugrenze

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

	Umgränzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
--	--

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür extra ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -hier Fuß- und Radweg-

VIII Grünanlagen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Parkanlage
--	------------

IX Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

	Fläche für die Wasserwirtschaft
RRB	Regenrückhaltebecken

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

	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hecke nach Pflanzliste ist anzupflanzen - Anpflanzung von heimischen Strauch- und Baumarten
--	---

- 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.

XI Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

	Lärmschutzwall; Höhe des Scheitelpunktes 55,3m ü.NHN
--	--

*****	Bereich mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln von nachts > 45dB(A) Im gekennzeichneten Bereich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können sie an der von der Lärmquelle abgewandten Seiten (nach Süden/Osten) ausgerichtet werden. Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß ist unter den Hinweisen aufgeführt.
--------------	---

	Lärmpegelbereich II
	Lärmpegelbereich III

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

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

XIII Ausgleichsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135c BauGB

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird über den Ankauf von Ökopunkten bei den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld (WBC) ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 60, Flur 7, Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel und Flurstück 11, Flur 56, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel durchgeführt und den durch den Bebauungsplan erzeugten Nutzungen/Eingriffen zugeordnet.

Sonstige Planzeichen

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

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO
--	---

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

	vorhandene Flurstücksgrenze
312	vorhandene Flurstücksnummer
	mögliche Grundstücksgrenze
	Parkstreifen
	Fußweg
	Kanaldeckelhöhe nach Endausbau mit Höhenangaben in Meter über NormalHöheNull
	Geländehöhe

Ergänzungen laut Ratsbeschluß vom 16.12.2021

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

	Dieser Bereich ist durch Geruchsmissionen belastet. Eine Bebauung ist erst zulässig, wenn die Geruchsquelle (Mistplatte, Hofstelle Kranichholz 37) durch geeignete Maßnahmen (Einhausung oder Verlagerung) entfällt und der Grenzwert von 15 % der Jahresgeruchsstunden auf den Planflächen eingehalten werden kann.
--	--

Hinweis zum Artenschutz:

Gem. BNatSchG sind Beleuchtungen an Straße und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücken sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt werden.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

40°-50° (± 3°)	Dachneigung +/- 3°
	Hauptfirstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach, inkl. Zeltdach

Für alle Dachformen gilt, dass für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen auch das Flachdach zulässig ist.

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

Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer ist nur eine rote oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbbregisters RAL 840 HR zulässig: rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, anthrazit bis schwarz: RAL 7016, 7021, 7024, 7026, 9011, 9017. Die Errichtung von Solaranlagen bzw. die Dachbegrünung rechtfertigt keine Ausnahme für die sonstige Dacheindeckung.

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

Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Trauf- und Firsthöhe müssen bei den Gebäudeeinheiten eines Doppel- und Reihenhauses gleich sein.

Als Fassadenmaterialien sind nur rote bis rotbraune Vormauerziegel entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbbregisters RAL 840 HR zulässig: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012 und weißer bis hellgrauer Putz entsprechend den folgenden Farbtonbezeichnungen des Farbbregisters RAL 840 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.

Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze incl. ihrer Verlängerung) sind 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. Hier sind nur Einfriedungen mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt ausnahmsweise, dass zur Abschirmung von Wohn- und Ruhebereichen auch Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind, wenn diese im Abstand von 0,60 m zur Straßenverkehrsfläche hinter Hecken errichtet werden. Die Sichtfelder gem. RAST 06 zum Straßenverkehr sind zu berücksichtigen.

Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzonen, unter Berücksichtigung der für den Straßenverkehr freizuhaltenden Sichtfelder gem. RAST 06, nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Pflanzliste - Wallbepflanzung / Wallhecken

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 1,5 qm

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) 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).

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Steichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Hinweis zu Kampfmitteln:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Hinweis zu Geruchsmissionen:

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und dem angrenzenden Außenbereich kann es vermehrt zu üblichen landwirtschaftlichen Grüchen (insbesondere ausgehend der südlich angrenzenden Hofstelle "Kranichholz 37") kommen.

Hinweis zur Luftschalldämmung:

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R' w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:			
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R' w,ges	=	30dB
Bürräume und Ähnliches	erf. R' w,ges	=	30dB

Lärmpegelbereich III:			
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	erf. R' w,ges	=	33dB
Bürräume und Ähnliches	erf. R' w,ges	=	30dB

Hinweis zum Artenschutz:

Gem. § 39 BNatSchG dürfen Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln nur in dem Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Sollten in der Hofstelle "Hohenlöcher" Schwalben oder sonstige planungsrelevanten Vogelarten brüten, müssen baubedingte Störwirkung während der Brutzeit minimiert werden.