

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO² Sondergebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
0,6 Grundflächenzahl
1,2 Geschosflächenzahl
H.max Maximale Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Einfahtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 35° Dachneigung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

BESONDERE SCHALLSCHUTZTECHNISCHE VORKEHRUNGEN

Lärmpegelbereich III nach DIN 4109
Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109

BESTANDSDARSTELLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Flurstücksgrenze 350 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer ~50,61 Bestandshöhen (Geo-Portal NRW)
mögliche Stellplatzanordnung

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 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, Backshop und Wohnen/Gewerbe (So²)

zulässig sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1.060 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionswaren belegt werden dürfen. Zulässig sind zudem Backshops mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m².

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke,
- Reformwaren,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie,
- Schnittblumen,
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken.

Aktionswaren im Sinne dieser Festsetzung sind Waren, die nicht nahversorgungsrelevant sind und nur für einen eng begrenzten Zeitraum im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder Aktionen angeboten werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes Paketstationen zulässig.

In Obergeschossen sind nur Wohnungen, Büronutzungen, Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zulässig sind ferner Lager-, Büro- und andere Nebenräume der Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss.

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 der baulichen Anlagen

2.1.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen - gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage nach Endausbau. Maßgebende Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Geschwister-Scholl-Straße).

2.2 Grundflächenzahl
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

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

3.1 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

4.1 In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem aufgrund der ermittelten maßgeblichen Außenlärmpiegel die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm- Maße (erf. R_{w,ges}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 35 dB
Büroräume und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 38 dB
Büroräume und Ähnliches erf. R_{w,ges} = 33 dB

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt wer- den, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpiegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. DACHNEIGUNG

Die zulässige Dachneigung ist in den jeweiligen Teilen des Baugebietes festgesetzt.

HINWEISE

1. BERGBAU

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertageabbau).

2. DENKMALSCHUTZ

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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

3. KAMPFMITTELVORKOMMEN

Da ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollte die Durchführung aller Bodeneingreifenden Bauarbeiten mit Vorsicht erfolgen. Ramm-/Bohrarbeiten sind als besonders gefährdet anzusehen und sollten rechtzeitig zur Sicherheitsüberprüfung angezeigt werden.

4. BAULICHE ANLAGEN AN BUNDESSTRAßEN

Die Errichtung baulicher Anlagen entlang der B 235 unterliegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen den Regelungen des Fernstraßengesetzes (§ 9 FStrG).

5. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lüdinghausen im Fachbereich Planen und Bauen eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüdinghausen, den

A. Mertens (Bürgermeister) Schriftführer/in

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Lüdinghausen, den

A. Mertens (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Lüdinghausen, den

A. Mertens (Bürgermeister) Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Lüdinghausen, den

A. Mertens (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lüdinghausen, den

A. Mertens (Bürgermeister) Schriftführer/in

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Lüdinghausen, den

A. Mertens (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 56), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

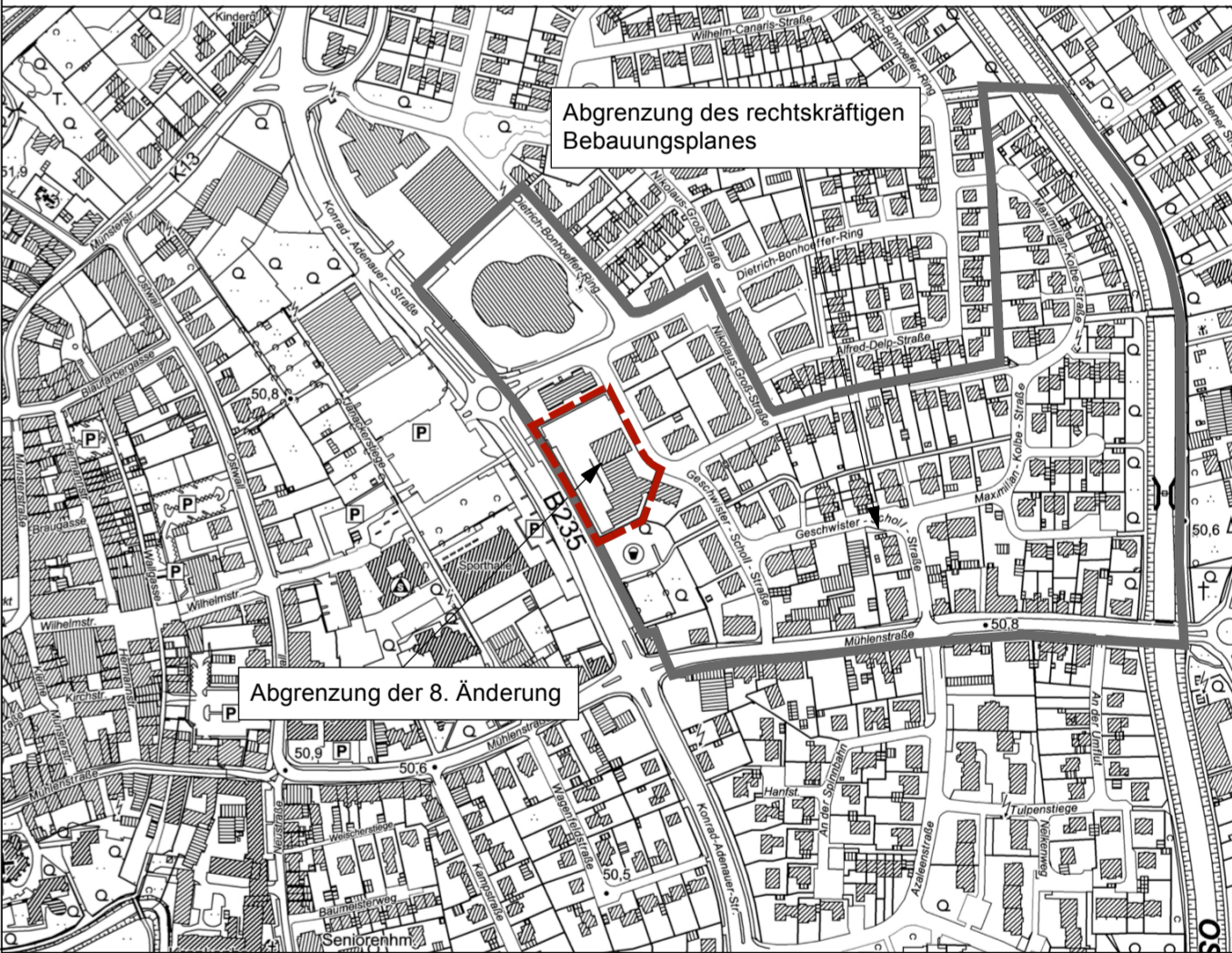
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Übersichtsplan 1 : 5.000
© Geobasis NRW (2024): ABK



Stadt
Lüdinghausen

Bebauungsplan

"Stadtfeld"

8. Änderung

Stand: 11.08.2025

erstellt: CL/KW

Größe i.O.: 85 x 60 cm

Maßstab i.O.: 1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m



Entwurfsbearbeitung:
WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dampfer Straße 15 • D - 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

