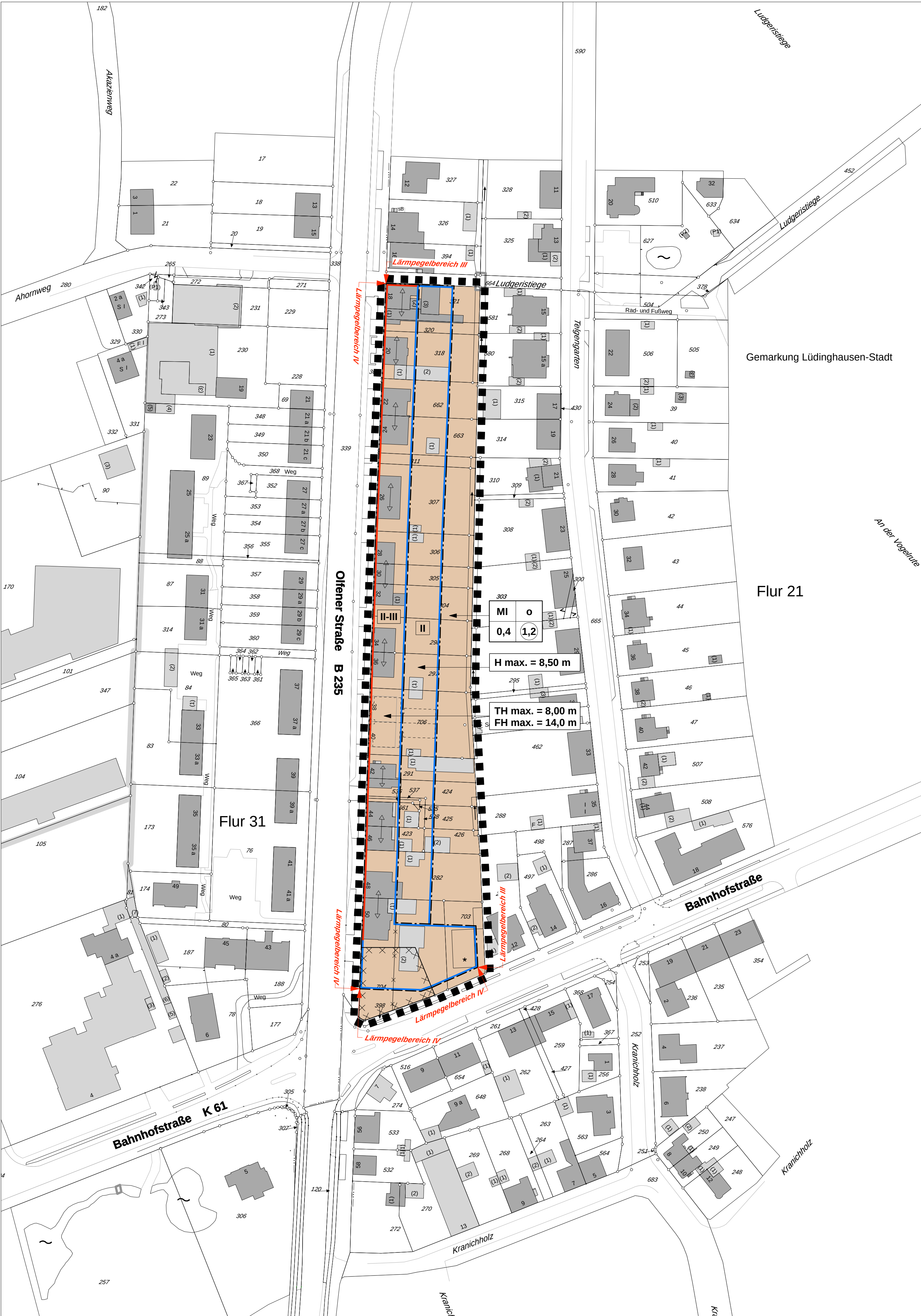




PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baulinie

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- III IV Lärmpegelbereich III / IV
- Altlastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1.5

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- 1 Vorhandene Gebäude / Nebengebäude
- * Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen
- Geplantes Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- ↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- × × × Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Mischgebiet

- 1.1.1 Innerhalb des Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

- 1.1.2 Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von gem. „Lüdinghauser Liste“ nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten dienen und eine Verkaufsfläche > 200 qm besitzen, unzulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Lüdinghauser Liste“

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

Zentrenrelevante Sortimente gem. „Lüdinghauser Liste“

- Bücher
- Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirm
- Heimtextilien Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**
- Spielwaren und Bastelartikel
- Baby- / Kinderartikel
- Sanitätswaren, Orthopädiwaren
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), Campingkleinteile (z.B. Trinkflaschen, Campingkocher)
- Bilder, Bilderrahmen, Spiegel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte)

* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum für Anordnungen / Erweiterungen in siedlungsräumlich integrierten Lagen gegeben.

** Weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

- 1.1.3 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind innerhalb des Mischgebietes unzulässig.

- 1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des auf dem Flurstück 704, Flur 21, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt vorhandenen, zulässigweise errichteten Kfz-Reparaturbetriebs zulässig sind, wenn schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die vom dem Betrieb ausgehenden Geräuschen in den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten ausgeschlossen bleiben.

- 1.1.5 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Änderung der derzeitigen Nutzung auf den gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen erst möglich ist, wenn der gutachterliche (und durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld bestätigte) Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgt ist, bzw. eine Bescheinigung der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegt, dass hinsichtlich der geplanten Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggfs. Gefährdungsabschätzung nicht erforderlich ist.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 19 (4) und § 21 a (1) BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Die höchstzulässigen First- und Traufhöhen bzw. Baukörperhöhen sind in den verschiedenen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Als Traufkante gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Dachhaut. Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

- 2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhen durch bauliche Anlagen um bis zu 1,50 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits vorhanden und genehmigt waren.

2.2 Grundflächenzahl

- 2.2.1 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

2.3 Garagengeschosse

- 2.3.1 In den rückwärtig von der Offener Straße mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzten überbaubaren Flächen sind gem. § 21 a (1) BauNVO Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Von der entlang der Offener Straße festgesetzten Baulinie dürfen Gebäude auf einer Länge von maximal 2/3 der der Offener Straße zugewandten Fassadenlänge um bis zu 2 m zurückspringen.

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

- 4.1 Straßenverkehrslärm 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, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden auf Grundlage der DIN 4109 in der Planzeichnung die betroffenen Fassaden gekennzeichnet, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches R _{w,res} des Außenbauteils Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,res} zu berücksichtigen. Die DIN 4109 ist im Planungsamt der Stadt Lüdinghausen einsehbar.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
2. **DACHFORM**
Im Bereich der entlang der Offener Straße mit einer maximal zwei bis dreigeschossigen Bebauung festgesetzten überbaubaren Flächen sind nur Satteldächer und Walmdächer und Mansarddächer zulässig. In den rückwärtigen mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzten überbaubaren Flächen, sind hiervon abweichende Dachformen zulässig.
3. **DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) – nicht glänzend – oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.
4. **AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes oder anthrazitfarbenes Sicht-/ Verbländmauerwerk (unglasert) oder hellgrauer Putzbau auszuführen. Für Giebelflächen und für untergeordnete Teillflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.

HINWEISE

1. **DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine, aber auch Veränderungen und Verfallstufen von Bodendenkmälern) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
2. **WERBE- UND SCHAUFENSTERANLAGEN**
Gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz sind Anlagen der Außenwerbung, die in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 235, errichtet werden sollen, verboten. Anlagen der Außenwerbung, die in einem Abstand von 20-40 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 235, errichtet werden sollen, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Dies gilt auch für Schaufensteranlagen, die der Bundesstraße B 235 zugewandt werden sollen.
3. **BERGBAU**
Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255) (I), 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.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (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.
Landschaftsgesetz NRW (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.

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.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Schriftführer(in)

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Schriftführer(in)

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters:), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung
Coesfeld, den

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteigt.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

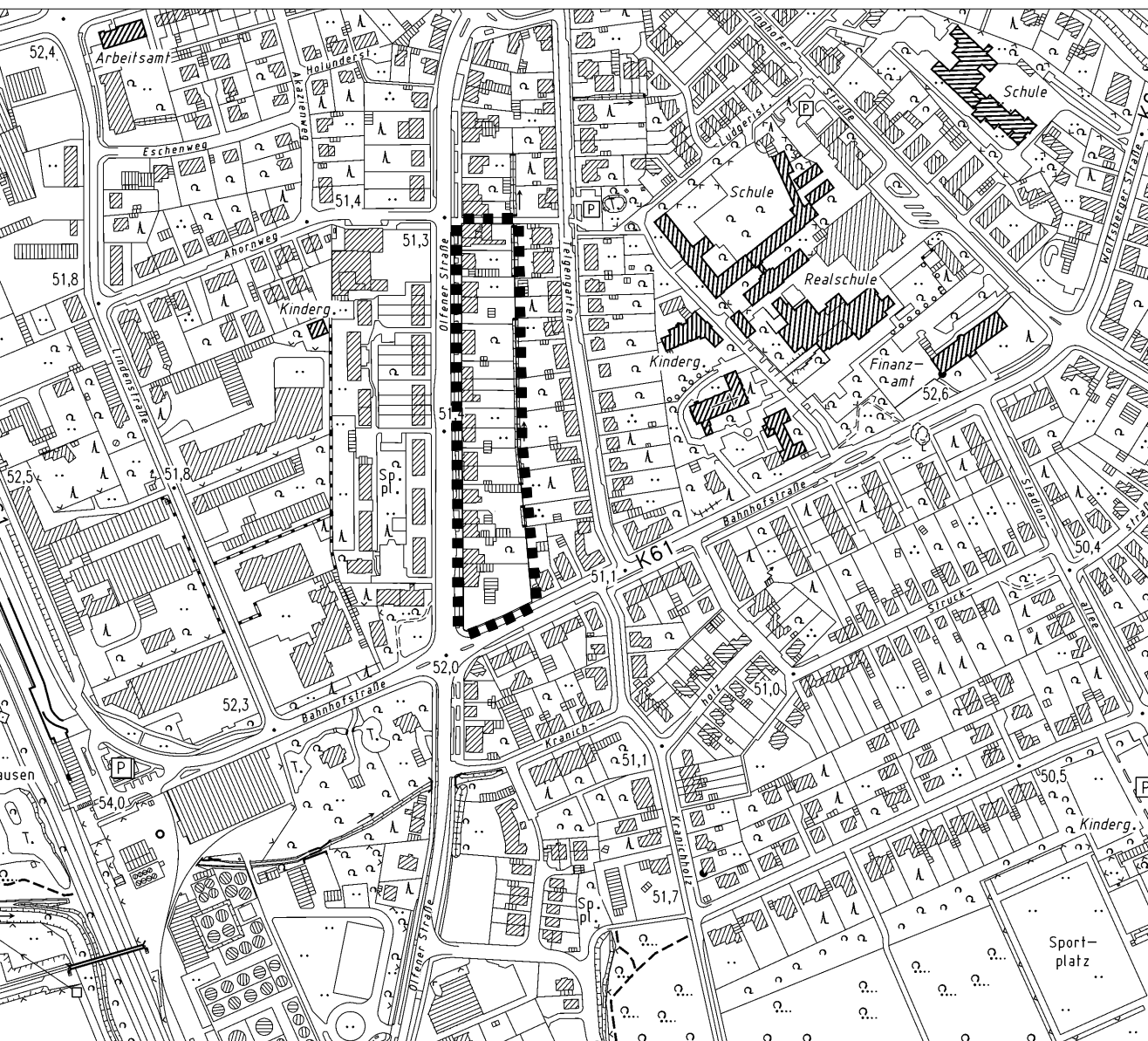
Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am durchgeführt.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

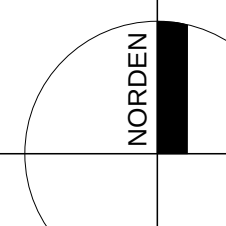
STADT LÜDINGHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

"OLFENER STRASSE - OST"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	10.07.2013	
PL ^{GR}	96 x 57	
BEARB.	CLJ/KW	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN UND STADTPLANER
Dampfer Straße 35 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088
info@wolterspartner.de