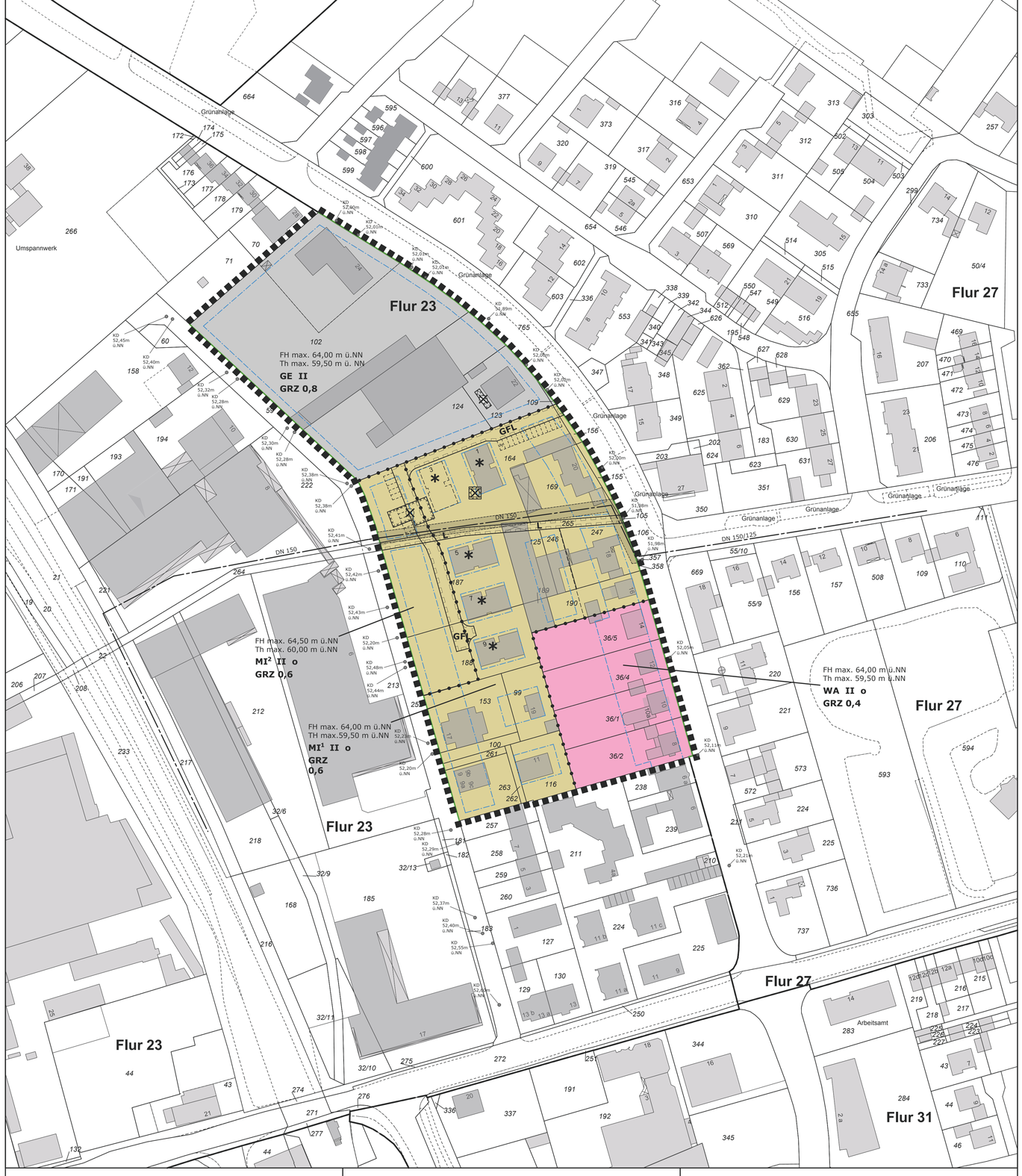


Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzungen
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

GE — Gewerbegebiet
Unzulässig sind Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse I-VII der Abstandsliste 2007. Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz. Ausnahmsweise können Änderungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen von Betrieben der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch Atypik bzw. besondere Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
(Die Abstandsliste 2007 ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigefügt)
(siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 1)

MI — Mischgebiete
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 2)

WA — allgemeines Wohngebiet
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

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

II	Zahl der Vollgeschosse -als Höchstgrenze-
0,6	Grundflächenzahl
TH max.	maximale Traufhöhe in Meter über NN
FH max.	maximale Firsthöhe in Meter über NN

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

IV Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inkl. ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Für die Bebauung Alter Josefgraben 1, 3, 5, 7 und 9 (mit einem * markiert)gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Werkstraße. Für die Zu-/Abfahrt von Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeugen kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Sicherung bspw. durch abschließbare Poller erfolgt.

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

L — mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Lüdinghausen und der Ver- und Entsorgungsträger

GFL — mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungs- und Einsatzfahrzeuge

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

vorhandene Gebäude

geplantes Gebäude

DN 150 / 125 — vorhandene Erdgasleitung mit Schutzstreifen
- Innerhalb eine Streifens von 3m zu jeder Seite der Leitung bedarf jegliche bauliche Veränderung (Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern, Anlegen von Dauerstellplätzen etc.) dem Nachweis der Unbedenklichkeit des Versorgungsträgers.

KD - Kanaldeckel mit Angabe der Höhe über NN

Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Eine Nutzung dieser Flächen ist erst dann zulässig, wenn gegenüber dem Fachdienst Altlasten/Bodenschutz des Kreises Coesfed der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht worden ist.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:
Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

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 druch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Hinweis zu Altlasten:
Bei Umnutzung ehemals gewerblich genutzer Flächen ist Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu halten, inwieweit für die geplante Nachfogenutzung eine vorherige Altlasten- und ggfs. Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.

Textliche Festsetzungen

1. **Gewerbegebiet**
In den Gewerbegebieten ist der Einzelhandel mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.
Innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes mit **nicht** nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind als Randsortiment, mit einem Anteil von max. 10% der gesamten Verkaufsfläche, auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig.

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

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

Einzelheiten zum sogenannten "Annexhandel" siehe Pkt. 4 a -c

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2. **Mischgebiet**
Im **MI 1** und **MI 2** ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Pkt. 1) unzulässig. Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s.Pkt. 1) ist bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig.
Innerhalb eines Einzelhandelbetriebes mit **nicht** zenterenrelevanten Sortimenten sind als Randsortiment, mit einem Anteil von max. 10% der gesamten Verkaufsfläche, auch zentrenrelevante Sortimente (s. Pkt. 1) zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Im MI 2 sind nach §1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig. Ausnahmsweise können im Erdgeschoss Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im **MI 1** und **MI 2** nur 8 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Betriebes auf dem Grundstück Werkstraße17, Flst. 153, sind nach §1 Abs. 10 BauNVO zulässig, wenn der Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stört.

3. **allgemeines Wohngebiet**
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nur 8 Wohnungen je Gebäude zulässig.

4. **Annexhandel**
4a) Ausnahmsweise können nach § 31 (1) BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeiteneden Betriebes (Hauptbetrieb) zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.
4b) Diese Verkaufsfläche darf nicht mehr als 200 qm umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet (Verhältnis von Verkaufsfläche zur Produktionsfläche maximal 10%) sein.
4c) Von der Beschränkung nach Buchstabe b) ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, in denen nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente (nicht in obiger Tabelle enthalten) angeboten werden.

Ermächtigungsgrundlage

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW. S. 590) - SGV. NW S. 2023

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), in Kraft am 01.05.93

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeienverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§§ 18 - 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) i.d.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568) - SGV. NRW 791

§ 86 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256 / SGV. NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.06 (GV. NRW. S. 615)

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV. NRW S. 708)

Aufstellungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ...07.05.2010... bis ...09.06.2010... stattgefunden. Hierauf ist durch Bekanntmachung vom ...29.04.2010... hingewiesen worden.
Lüdinghausen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ...19.03.2009... 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 ...25.03.2009... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüdinghausen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ...16.12.2010... 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 ...25.04.2012... in der Zeit vom ...30.04.2012... bis ...30.05.2012... zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lüdinghausen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ...04.10.2012... die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.
Lüdinghausen, den .....

....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am ...16.10.2012... in der Zeit vom ...23.10.2012... bis ...23.11.2012... zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Lüdinghausen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ...18.12.2012... diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
Lüdinghausen, den .....

....
Bürgermeister Schriftführer(in)

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ...20.12.2012... durchgeführt.
Lüdinghausen, den .....

.....
Bürgermeister

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat den Bebauungsplan in seinem Urteil vom 28.08.2014 für unwirksam erklärt. Die Stadt Lüdinghausen hat deshalb ein ergänzenes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von etwaigen Fehlern des Bebauungsplanes durchgeführt.
Lüdinghausen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ...02.10.2014... die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht 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 erneut 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)

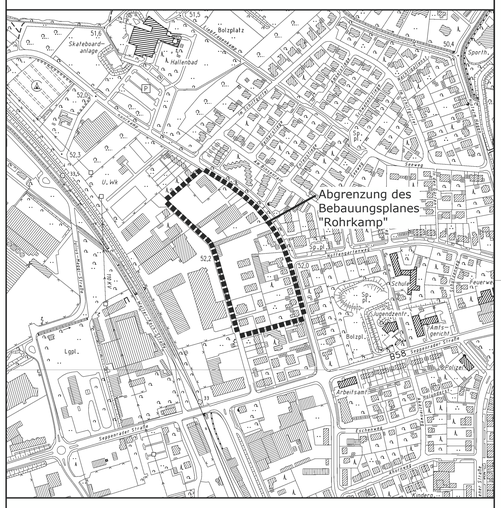
Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: ...05.03.2009...), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld, den .....

.....

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

.....
Bürgermeister

Übersichtsplan 1 :5.000
Vermessungs- und Katasteramt Coesfeld: DGK 5 (338)



Stadt Lüdinghausen

LÜDINGHAUSEN

Bebauungsplan "Rohrkamp"

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

Stand:	17.10.2014
erstellt:	Wa. / Bl
Größe i.O.:	88 x 90 cm
Maßstab i.O.:	1 : 1 000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN