

Stadt Lüdinghausen

Stadtteil Lüdinghausen

11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink"

Gebietsabgrenzung:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 278 (tlw.);
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 152, 153 und 151;
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 181 (tlw.);
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 175 und 173.

Gemarkung: Lüdinghausen - Stadt

- Flur: 33
- Flurstücke: 7, 132 und 180
- Grösse des Plangebietes: 0,84 ha

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

- A. Zeichnerische Festsetzungen
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:
- Begründung

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 Abs. 100 (BGBl. I S. 3154);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878);
Das Landeswassergesetz (LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).
Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO
Zulässig sind unter der Maßgabe, dass die Betriebe und Anlagen vom Störgrad her nicht erheblich belästigend sind:
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO,
• Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO mit Verkaufsstelle / Laden ausschließlich für Mineralölzerzeugnisse und Kfz-Bedarf sowie Waren, die einen Reisebedarf darstellen (Zeitschriften, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reisetoilettenartikel, Lebens- und Genussmittel in reiseüblichen Mengen, Tabakwaren etc.) sowie Waschanlagen.
Zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit ausschließlich folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten (*Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011*)
 - Tiere, Zoofutik, Tierpflegeartikel, Tierhaltung
 - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
 - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
 - Lampen / Leuchten
 - Büromaschinen (nur Großgeräte wie bspw. Kopierer / Drucker; ohne Computer / Drucker)
 - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
 - Matratzen, Bettwaren
 - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rolllös, Markisen
 - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerebedarf
 - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
 - Brennstoffe, Mineralölzerzeugnisse
 - Antennen, Satellitenanlagen
 - Sportgeräte wie z.B.: Fitnessgeräte, Ruderboote, Reitsattel / Zaumzeug / Geschir
 - Kfz- / Motorzubehör
 - Campinggroßgeräte, Herde, Öfen (Haus- und Küchengeräte)
 - Fahrräder, Fahrradzubehör
 - Angelsportgeräte, Angelsportzubehör
- Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 200 m² mit nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (*Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011: „Lüdinghauser Sortimentsliste, S. 74“*) als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Gastronomiebetriebe (Schank- und Speisewirtschaften) als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Lagerplätze, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:
• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
• Ausstellungsgebäude, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen,
• Verkaufsstellen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn - das Angebot aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt, - und die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumassee untergeordnet ist.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
• Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 4 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
• Lagerplätze, die dem Gewerbebetrieb nicht zugeordnet sind als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
• Beherbergungsbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung (z.B. Bordelle, Dimmenunterkünfte) sowie Betriebe mit eindeutigen sexistischen Angeboten und Darstellungen (z.B. Eros-Center) als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
• Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der Z. BImSchG (Stoffverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,
• Kioske und stationäre Imbisswagen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
• Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig.
maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers beträgt 65,50 m über NHN, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - Seppenrader Zur Orientierung sind im Bereich nördlich des Plangebietes zwei Kanaldeckenhöhen (53,55 m; 53,50 m) aufgeführt.
In den beidseitigen 16,00 m breiten Schutzabständen der 110-kV-Leitung der vorhandenen Hochspannungsleitung ist maximal eine Gebäudehöhe von 63,88 m über NHN zulässig.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen als 50,00 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports sind zu Ausnahmen des Bereiches zwischen Straßengrenzungslinie der Seppenrader Straße und Baugrenze allgemein zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßengrenzungslinie
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
Bereich ohne Zu- und Abfahrt

C.7 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

110 kV-Leitung mit beidseitig 16,00 m Schutzabstand für eine Gebäudehöhenbeschränkung (siehe Pkt. C.3 der textlichen Festsetzungen)
Im Bereich des 15,00 m - Radius um den Mast ist jegliche Bebauung unzulässig.

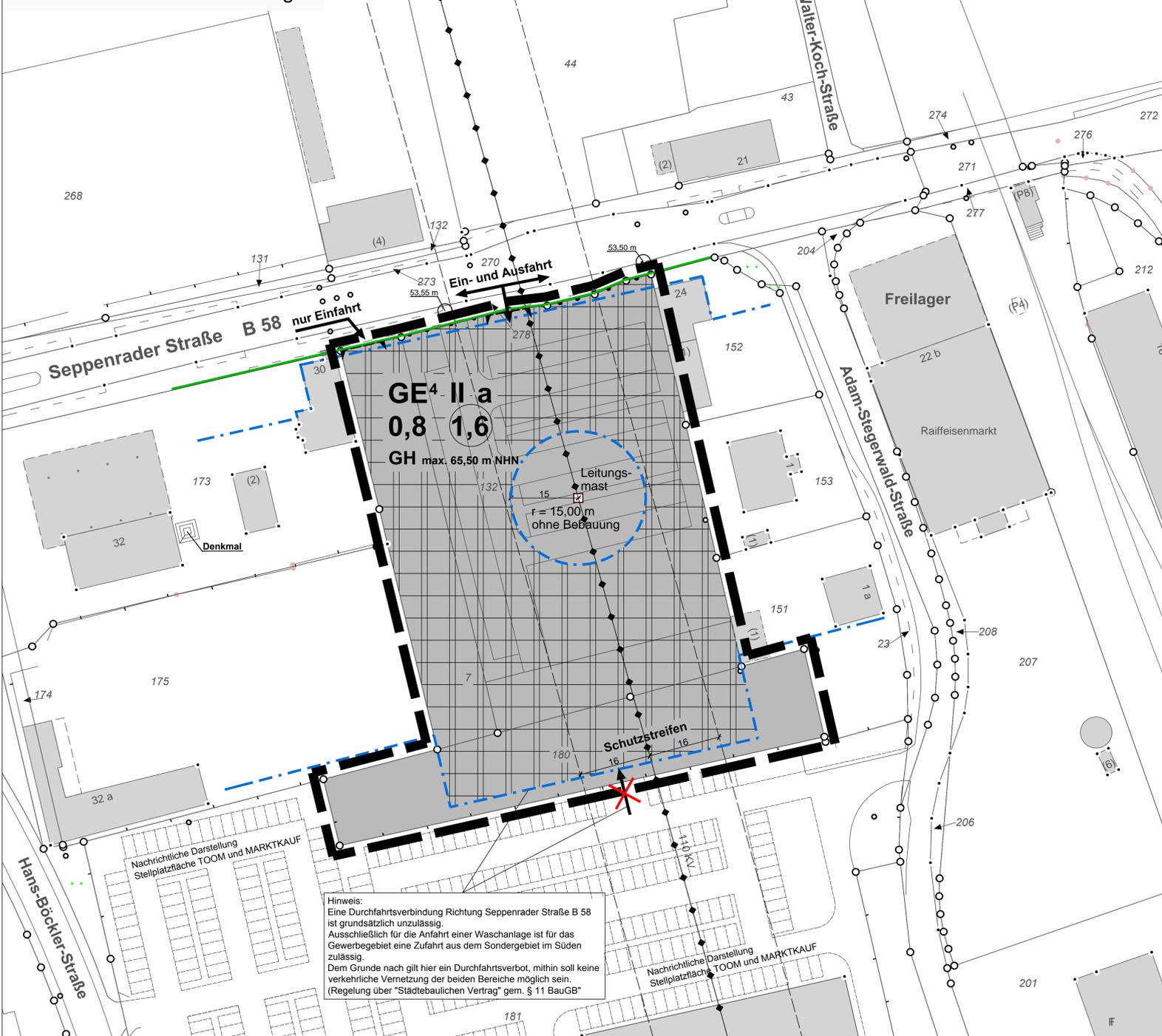
D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind zulässig:
• bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Gebäudefassadenfläche, sie dürfen mit ihrer Oberkante den oberen Abschluss des Gebäudes (Attika First) maximal um 1,50 m überschreiten unter Wahrung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 12,00 m über NHN;
• wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage in einer Höhe bis maximal 5,00 m über dem Gelände z.B. an Masten oder Seilen oder als Pylon (maximale Breite 2,00 m) errichtet werden;
• wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen;
• als belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).
Sie bedürfen gem. § 9 FStrG der Genehmigung des Straßenbausträgers. Für Tankstellen dürfen Preistafeln in die öffentliche Verkehrsfläche (Bürgersteig) ragen, sofern die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
132 Flurstücksnummer
53,50 m Höhe Oberkante Kanaldeckel über NHN
Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen oder dem LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - an den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altbaulagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen.
Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBodG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
Bei An siedlung einer Fast-Food-Gastronomie ist gegenüber dem Straßenbausträger in hierfür erforderlichen Baugenehmigungsverfahren konkret der Nachweis der verkehrssicheren und leistungsfähigen Abwicklung zu erbringen.
Der Straßenbausträger behält sich vor, detailliertere verkehrstechnische Entwürfe für einen Sicherheitsaudit einzufordern.

A. Zeichnerische Festsetzungen



Hinweis:
Eine Durchfahrtsverbindung Richtung Seppenrader Straße B 58 ist grundsätzlich unzulässig.
Ausschließlich für die Anfahrt einer Waschanlage ist für das Gewerbegebiet eine Zufahrt aus dem Sondergebiet im Süden zulässig.
Dem Grunde nach gilt hier ein Durchfahrtsverbot, mithin soll keine verkehrliche Vernetzung der beiden Bereiche möglich sein.
(Regelung über "Städtebaulichen Vertrag" gem. § 11 BauGB*)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) November 2013 (bzgl. Flurstückschweis) November 2013

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.
Coesfeld, den

Kreis Coesfeld - Katasteramt
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

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

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" beschlossen.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister
Bürgermeister Schriftführer

Der Beschluss des Rates der Stadt Lüdinghausen über die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüdinghausen, den

Der Rat hat am die öffentliche Auslegung der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister
Bürgermeister Schriftführer

Die öffentliche Auslegung der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" mit Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Lüdinghausen, den

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister
Bürgermeister Schriftführer

Diese 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" wird hiermit ausgeteilt.
Lüdinghausen, den

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

Bürgermeister
Bürgermeister

Stadt Lüdinghausen Stadtteil Lüdinghausen

11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink"

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

