

Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

SO Sondergebiet § 11 (3) BauNVO
"Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter"

max. Verkaufsfläche 1.065 m²
max. Geschossfläche 1.675 m²

Als Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird die Fläche festgesetzt die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dazu zählen als Verkaufsfläche grundsätzlich auch:

- der Raum hinter der Kasse, der von Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann,
- die Verteilerflächen bzw. Zugangflächen wie z.B. die Ein- und Ausgänge, Windfänge oder Windfanganlagen,
- die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes aufgestellt sind,
- die für die Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen und Freiflächen und
- die Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren (z.B. für Blumen / Pflanzen, Kartoffeln, Streusatz, Erdn) außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen an den Gebäuden.

Innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche ist die Errichtung und der Betrieb eines Backshops zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 10% der festgesetzten Verkaufsfläche beschränkt. Gemäß Lüdinghausener Sortimentsliste sind die folgend aufgeführten Sortimente zentrenrelevant (Quelle: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen - GMA mbH, Köln, Mai 2011):

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

Die Zu- und Abfahrten zum Parkplatz sind jeweils bis eine Stunde vor und nach den Ladenöffnungszeiten für den Publikumsverkehr zu schließen.

Ausnahmsweise kann eine Öffnung für "seltene Ereignisse" im Einzelfall - an nicht mehr als 10 Tagen eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden - außerhalb der festgelegten Zeiten bspw. als Stellplatz für Sonderveranstaltungen zugelassen werden. Für diesen Einzelfall ist nur eine Nutzung im Tageszeitraum zulässig, eine Nutzung im Nachtzeitraum bleibt ausgeschlossen. Es ist auch dann nur eine Nutzung als Parkplatz - wie z. B. als Veranstaltungsparkplatz - zulässig. Andere Nutzungen als zu Parkzwecken - z. B. als „Flohmarkt“ o. ä. - bleiben weiterhin ausgeschlossen.

Die Beschallung des Parkplatzes mit Musik und handelsbezogenen bzw. werblichen Lausprecheransagen ist unzulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 23 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,6 * Grundflächenzahl (GRZ)
In den mit * gekennzeichneten Bereichen ist für Stellplatzanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

H max. 10,00 m maximale Höhe baulicher Anlagen - gemessen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt im Bereich "Valve" / Einfahrt zum Grundstück - 51,21 m üNN.

BZP 51,21m üNN Bezugspunkt im Bereich "Valve" / Einfahrt zum Grundstück - 51,21m üNN.

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- a** abweichende Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf mehr als 50 m betragen.
- Baugrenze

IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Im Bereich der B 58 sind innerhalb der 20 m - Zone (gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand) keinerlei Lager- bzw. sonstige Plätze oder Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauGB zulässig. Ausgenommen hiervon sind baurechtsrechtlich nicht-notwendige Stellplätze.

V Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

VI Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen. Die Stellplatzflächen im SO1-Gebiet sind wasserdurchlässig herzustellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.

VII Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Lüdinghausen. Die Zugänglichkeit für Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten muss gewährleistet sein.

mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungskräfte. Die Befahrbarkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

VIII Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Eine Nachtanlieferung im SO1 ist unzulässig.
- Die im SO1 erforderlichen haustechnischen Aggregate über Dach, die im Nachtzeitraum betrieben werden, sind mit einem Gesamtschalleistungspegel LWA von max. 78 dB(A) festgesetzt.
- Die Verflüssiger in der Entladezone des SO1 sind mit einem Gesamtschalleistungspegel von max. 70dB(A) festgesetzt.

IX Pflanzgebote, Pflanzbindungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Je angefangene 10 Stellplätze des Parkplatzes zum SO1 ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1, Stammumfang bei Pflanzung mindestens 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sonstige Planzeichen

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

••••• Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 (6) BauGB

○ vorhandene Flurstücksgrenzen

350 vorhandene Flurstücksnummern

19 Hausnummern - Bestand

■ Gebäude - Bestand

■ geplanter Abriss - Bestand

■ Gebäude - geplanter Neubau

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich des SO 1

15° - 35° zulässige Dachneigung
Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Gauben sind nicht zulässig.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

gem. § 51a) LWG i.V.m. § 9(4) BauGB

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

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 Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amf für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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

Hinweis zur Gründung:
Im angrenzenden Bereich an den mittlerweile verrohrten Westrupe Bach muss die Gründung der zu errichtenden Gebäude so konzipiert sein, dass keine Lasten auf den Rohrverlauf einwirken.

Hinweis zu Werbung an Bundes- und Landesstraßen:
Gemäß Bundesfernstraßengesetz und Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen sind Werbeanlagen im 20m-Bereich der Bundes- bzw. Landesstraße ausgeschlossen und im 40m-Bereich durch den Baulastträger zustimmungspflichtig.

Hinweis zu Gerüchen:
Durch eine östlich der Selmer Straße gelegenen Karosseriewerkstatt mit Lackierbetrieb besteht eine Vorbelastung durch mögliche Gerüche.

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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Bei Ramm-/Bohrarbeiten ist die Technische Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden.
Im nachrichtlich dargestellten Bereich des Bombenabwurfgebietes ist eine systematische Messwertaufnahme für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.
Im nachrichtlich dargestellten Bereich des z. Zt. bebauten Laufgrabens ist bei Nutzungsänderung eine systematische Oberflächendetektion erforderlich.

Pflanzliste 1
Deutsche Bezeichnung Lateinischer Name

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus acerifolia

Pflanzliste 2
Deutsche Bezeichnung Lateinischer Name

Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana „Columnaris“
Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana „Elwoodii“
Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana „Glauca Spek“
Wacholder	Juniperus communis „Hibernica“
Wacholder	Juniperus communis „Meyer“
Wacholder	Juniperus communis „Sueticca“
Eibe	Taxus baccata „Overeynderi“
Eibe	Taxus baccata l.
Lebensbaum	Thuja occidentalis „Columna“
Lebensbaum	Thuja occidentalis „Holmstrup“
Lebensbaum	Thuja occidentalis „Smaragd“
Lebensbaum	Thuja occidentalis „Sunkist“

Ermächtigungsgrundlage

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2000 (GV. NRW. S. 160 / SGV NRW 2023), in der zzt. gültigen Fassung. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 01.10.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316), in der zzt. gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zzt. gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), in der zzt. gültigen Fassung. §§ 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), in der zzt. gültigen Fassung. 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, in der zzt. gültigen Fassung.

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2- 7120 in der zzt. gültigen Fassung.

§ 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) in der zzt. gültigen Fassung.

Aufstellungsverfahren

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Schrittführer(in)

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

Bürgermeister

Schrittführer(in)

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

Bürgermeister

Schrittführer(in)

Der Bebauungsplanänderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Schrittführer(in)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am diese Bebauungsplanänderung mit Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Schrittführer(in)

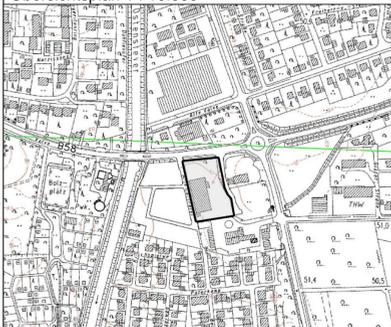
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist am gem. § Abs. 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Seit dieser Zeit liegt die Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht aus.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 10.000



Stand:	20.05.2015
	06.07.2015a
	15.07.2015b
	21.09.2015c
	20.10.2015d
	03.12.2015e
	11.03.2016f
	22.03.2016g
	29.03.2016h
Bearbeitung:	MvW

Stadt Lüdinghausen

Bebauungsplan Valve - Südwest
2. Änderung - Teilbereich
"SO 1 - Lebensmitteldiscounter"

Maßstab 1 : 500

