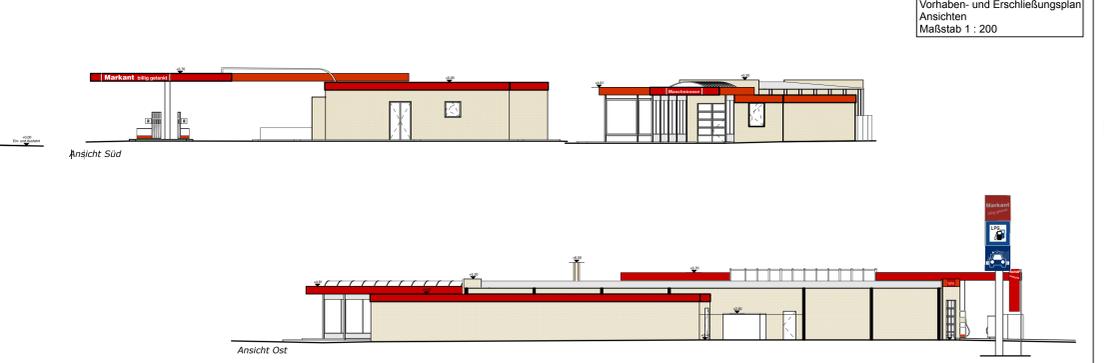
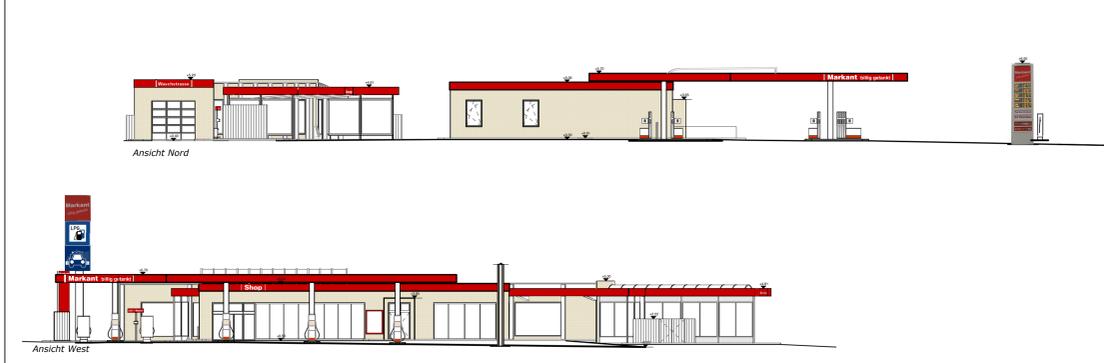
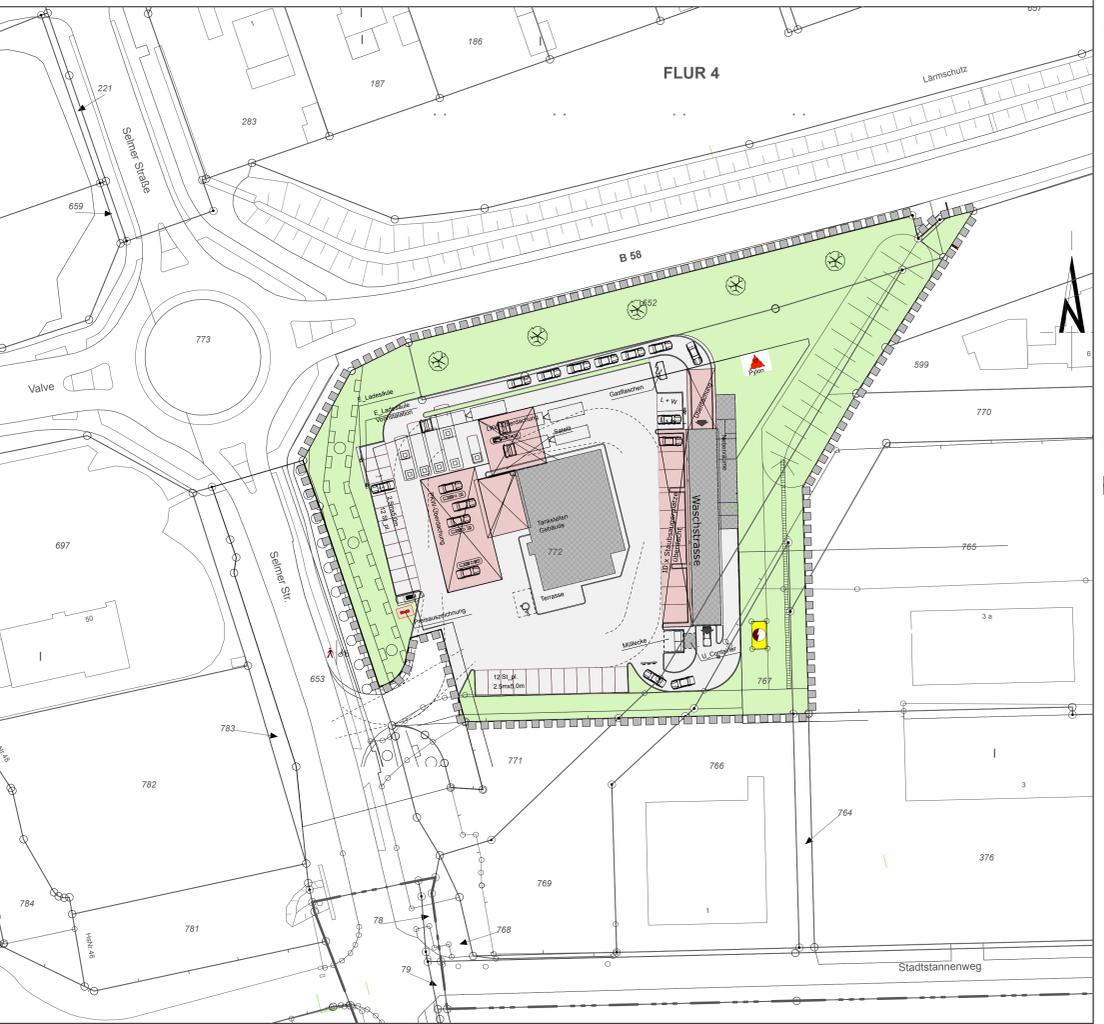


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl
H max.: Maximale Gebäudehöhe in Meter über NN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Schutz- und Trengrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung, s. textl. Festsetz. Nr. 6
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand), siehe textliche Festsetzungen Nr. 5
Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze
772 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
KD 50.50 Bestandshöhe Kanaldeckel in Meter über NN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
Baurechtsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauverordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2020 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodenergräbungen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauernwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL - Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind sämtliche Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen.
- ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Verodstabsbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Geholzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09.) zulässig (vgl. § 39 BNatSchG).
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lüdinghausen im Fachbereich 3: Planen und Bauen, Borg 2, 59348 Lüdinghausen eingesehen werden.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 650) unter der Nr. (Anlage) Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Lüdinghauser Sortimentsliste“ ausgeschlossen.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Nahrung- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Reformwaren • Diagewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik, Pharmaze • Schreibwaren • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zetschriften, Briefmarken 	<ul style="list-style-type: none"> • Tiere, Zoartikel, Tierpflegemittel, Tierhaltung • Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel • Beleuchtungskörper, Elektronikaartenbedarf • Galanterie • Büromaschinen (nur Großgeräte wie bspw. Kopierer / Plotter, ohne Computer / Drucker) • Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel • Matratzen, Bettwaren • Baustoffe, Bauelemente, Isolationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge • Badeneinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollstühle, Gitter, Rollstühle, Masken • Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf • Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen • Brennstoffe, Mineralölprodukte • Antennen, Satellitenanlagen • Sportgroßgeräte wie z. B. Fitnessgeräte, Ruderkäse, Rehbänke / Zaumzeug / Geschirrh... • Kfz- / Motorzubehör • Campinggroßgeräte wie z. B. Zelte, Campingmöbel (z. B. Tische, Stühle, Campingkocher) • Sportartikel (inkl. Bekleidung), Campingleinwand (z. B. Tische, Stühle, Campingkocher) • Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Kurzwollen • Hausatm. Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschirrsatz, Antiquitäten • Bilder, Bilderrahmen, Spiegel • Uhren, Schmuck, Silberwaren • Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a. • Optische und fernmechanische Erzeugnisse • Musikalienhandel • Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger • Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte) • Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)

Nahrung- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebscharakters eines modernen Discounters oder Vollsortiments sowie eines Getriebemotors ist hier jedoch Abwägungsraum für Anordnungen / Erweiterungen in siedlungsähnlich integrierten Lagen gegeben. Weiße Ware z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware z. B. Radio, TV, Videogeräte siehe dazu „Überprüfung der Differenzierbarkeit der Warengruppenkategorie in der Region Münsterland“, IHK Nord Westfalen 2010 Quelle: GfM, Erhebungen 2010

Abweichend davon ist im Plangebiet ein Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von max. 120 qm zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Gem. § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB ist im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungvertrag verpflichtet hat.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in der Planzeichnung innerhalb der überbaubaren Flächen bezogen auf Meter über NN (Normal Höhe Null) festgesetzt. Für sonstige Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes wird eine Höhenbegrenzung von max. 53,50 m ü. NN festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

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

3.1 Auf dem Gewerbegebietsgrundstück ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

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

4.1 Anlagen der Außenwerbung (an der Stelle der Leistung) sind als Nebenanlage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

5.1 In den mit „Lärmschutzwand“ bzw. „Lärmschutzwall“ festgesetzten Flächen ist eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 53,50 m ü. NN zu errichten.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Grünfläche zur B 58 sind als Pflanzmaterial höchststammige heimische, standortgerechte Laubbäume I. und/oder II. Ordnung zu verwenden (s. 4.3).

6.2 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m flächendeckend entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.3 Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher (St. Zv. 0000, 0010, 100/100)	Holzart
Cornus sanguinea	Hainbuche
Cornus avellana	Horn
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenrosche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Rosa canina	Hundsrose

Bäume I. Ordnung - HST, SU 1418 bzw. Hei (150/175)	Holzart
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume II. Ordnung - HST, SU 1418	Holzart
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Eiche
Thuja cordata	Weymuthskiefer

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 öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Schriftführer(in)

Der Vorhabenbezogene 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 Vorhabenbezogenen 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

Bürgermeister

Schriftführer(in)

Deser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Lüdinghausen, den

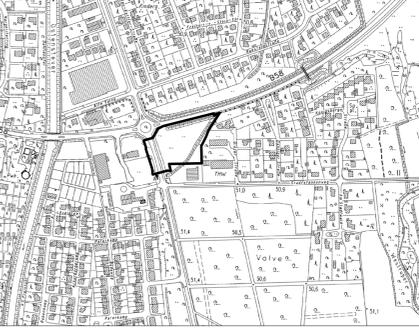
Bürgermeister

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

Bürgermeister

Übersichtsplan 1 :5.000

© Geobasis NRW (2017); DGK 5



Stadt Lüdinghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Selmer Straße – Tankstelle"

Entwurfsbearbeitung:
WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Lüdinghausen, Tel. 05241 94911-0
www.wolters-partner.de

Stand: 27.04.2018
erstellt: vi / Bo
Größe i.O.: 143 x 60 cm
Maßstab i.O.: 1 : 500

Vorentwurf

NORDEN