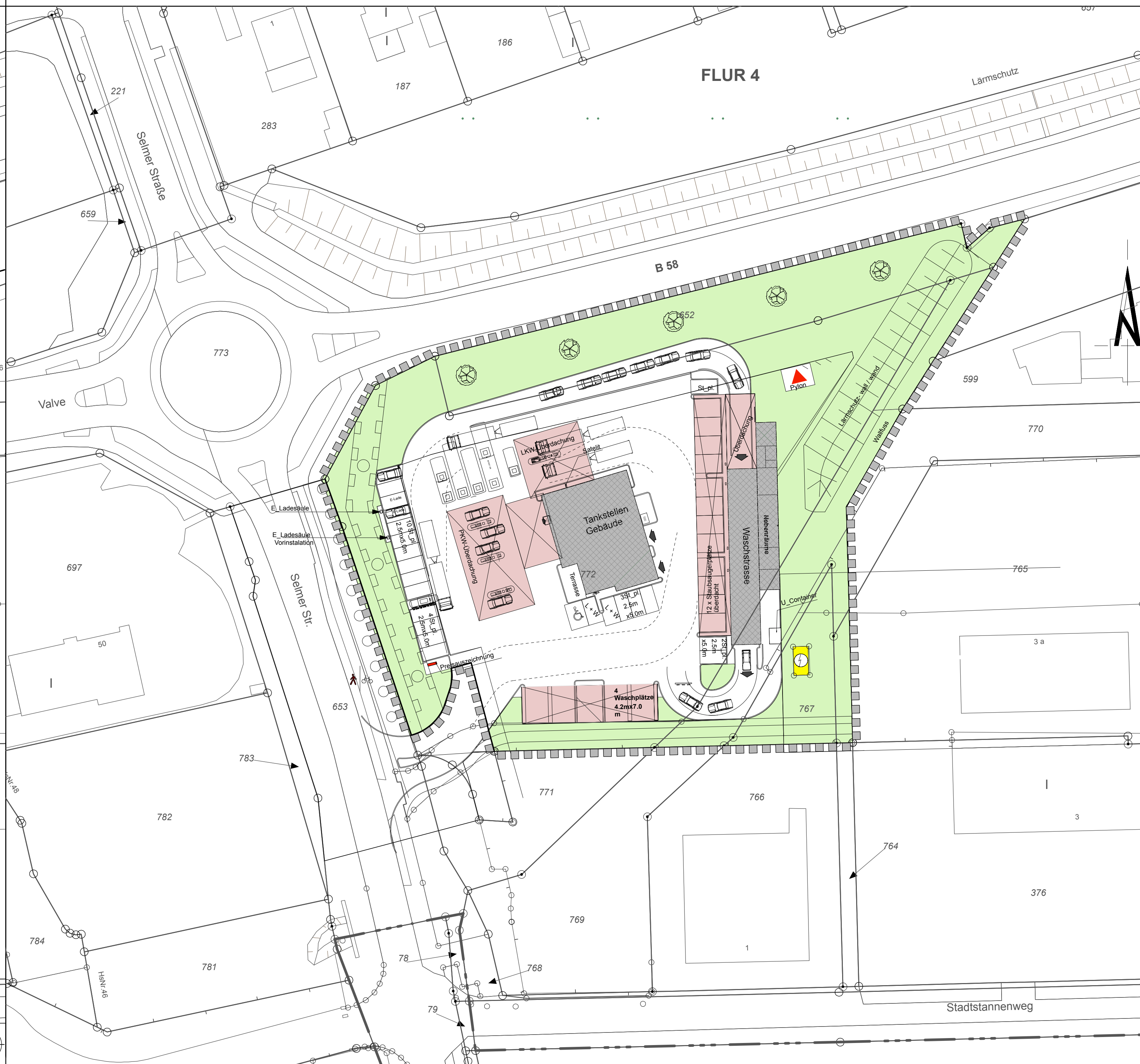


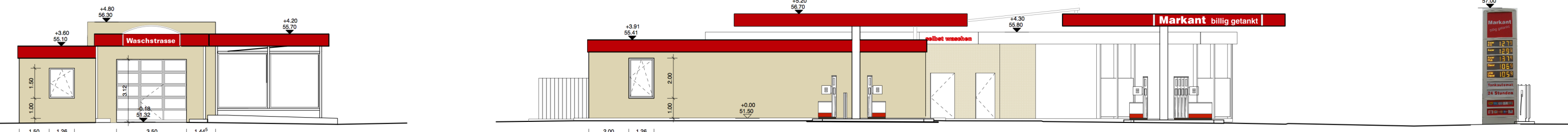
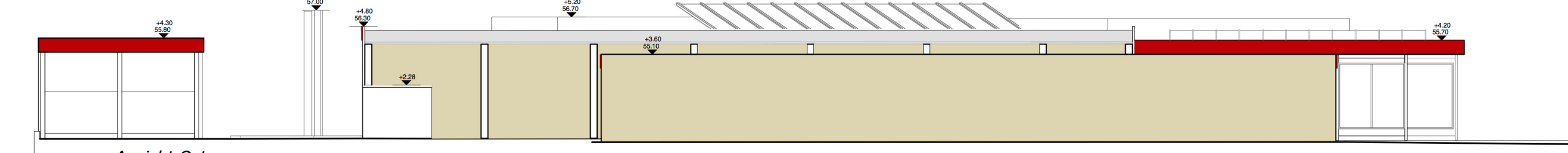
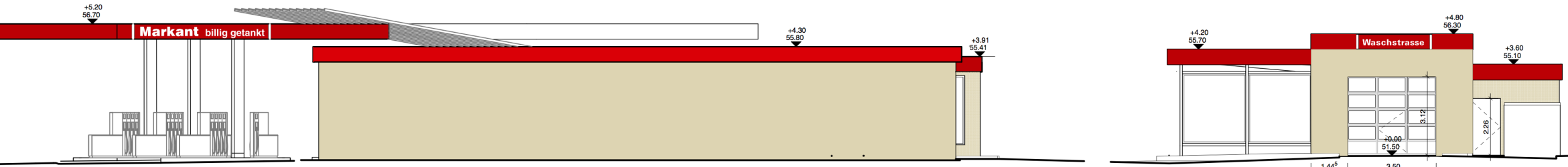
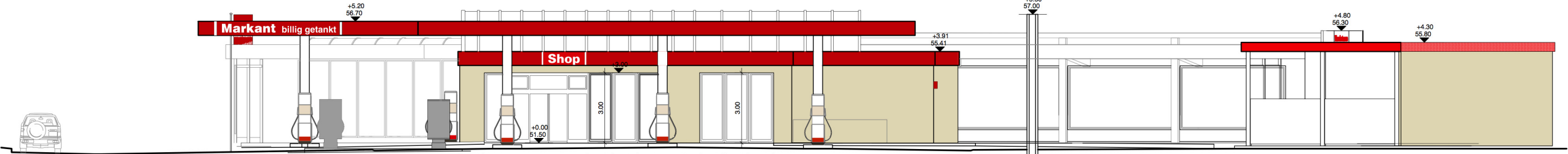
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“



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



Vorhaben- und Erschließungsplan
Ansichten
Maßstab 1 : 200



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 NHN 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

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Schutz- und Trenngrün

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 Bepflanzungen, 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 (Lärmschutzwall), siehe textliche Festsetzungen Nr. 5
- Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Schuttdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Bestandshöhe Kanaldeckel in Meter über NHN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421)
- 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 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung
- Wasserschutzgesetz (WSHG) 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. 094), 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

1. DENKMALSCHUTZ
- Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWG - Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinhhausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
2. KAMPFMITTEL
- Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind sämtliche Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen.
3. ARTENSCHUTZ
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).
4. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lüdinhhausen im Fachbereich 3: Planen und Bauen, B0rg 2, 59348 Lüdinhhausen 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)
- 1.1 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, 659) unter der Rdt. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Ausnahme: 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 „Lüdinhhauser Sortimentliste“ ausgeschlossen.
- | zentrenrelevante Sortimente | nicht zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, GetränkeReformwarenDrogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik, Pharmaze, SchnittblumenPapier- und Schreibwaren, Schubbedarf, Zeitschriften, Briefmarken | <ul style="list-style-type: none">Pflanzen und Zubehör, Pflege und DüngemittelBeleuchtungskörper, ElektroinstallationsbedarfLampen / LeuchtenBüromaschinen (nur Großgeräte wie bspw. Kopierer / Plotter, ohne Computer / Drucker)Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Matratzen, BettenwarenBaumstoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausrüstung, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollos, MarkisenTextil-, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, MalerebedarfHolz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen, Börmstoffe, MineralerzeugnisseAntennen, SatellitenanlagenSportgroßgeräte wie z. B. Fitnessgeräte, Ruderboote, Reitsattel / Zaumzeug / GeschirreKfz- / MotorradzubehörCampinggroßgeräte wie z. B. Zelte, CampingmobelElektrogrößgeräte, Herde, Ofen (weiße Ware)Fahrräder, FahrradzubehörAngelsportgeräte, Angelsportzubehör |
- zentrenrelevant
- Bücher
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Überbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche
 - Baby- / Kinderartikel
 - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hute, Accessoires und Schirme
 - Sanitätswaren, Orthopädiewaren
 - Sportartikel (inkl. Bekleidung), Campingmobel
 - 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. a.
 - Optische und feimechanische Erzeugnisse
 - Musikalienhandel
 - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
 - Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte)
 - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- nicht zentrenrelevant
- Tiere, Zoofut., Tierpflegemittel, Tierhaltung
 - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
 - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
 - Lampen / Leuchten
 - Büromaschinen (nur Großgeräte wie bspw. Kopierer / Plotter, ohne Computer / Drucker)
 - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Matratzen, Bettenwaren
 - Baumstoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausrüstung, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen
 - Textil-, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerebedarf
 - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen, Börmstoffe, Mineralerzeugnisse
 - Antennen, Satellitenanlagen
 - Sportgroßgeräte wie z. B. Fitnessgeräte, Ruderboote, Reitsattel / Zaumzeug / Geschirre
 - Kfz- / Motorradzubehör
 - Campinggroßgeräte wie z. B. Zelte, Campingmobel
 - Elektrogrößgeräte, Herde, Ofen (weiße Ware)
 - Fahrräder, Fahrradzubehör
 - Angelsportgeräte, Angelsportzubehör
- * Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebscharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum für Anordnungen / Erweiterungen in siedlungsstrukturell integrierten Lagen gegeben
- ** Weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio, TV-, Videogeräte
- *** siehe dazu: Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reispotential in der Region Münsterland, IHK Nord Westfalen 2010
- Quelle: GMA-Empfehlungen 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 Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) 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 Durchführungsvertrag 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 NHN (Normal Höhe Null) festgesetzt.
- Für sonstige Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes wird eine Höhenbegrenzung von max. 53,50 m ü. NHN festgesetzt.

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

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- (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 Gebäudelängen 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.
- Damit sind Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig.
- Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Abs. 6 FStrG.

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. NHN 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 hochstämmige 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 - Str. zw. 100/80, 80/100, 100/150	Bäume I. Ordnung - HST, SU 14/16 bzw. Hst (150/175)	Bäume I. Ordnung - HST, SU 14/16
Corvus sanguinea	Hartriebe	Acer platanoides
Hamamelis	Alnus	Acer pseudoplatanus
Waldreue	Quercus robur	Quercus robur
Medicago lupulina	Schlehe	Tilia cordata
Prunus spinosa	Rote Johannisbeere	
Ribes rubrum	Hornbeere	
Rubus idaeus	Schwarzer Holunder	
Sambucus nigra	Hornbeere	
Rosa canina		

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. Lüdinhhausen, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat nach öffentlicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Lüdinhhausen, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Lüdinhhausen, den

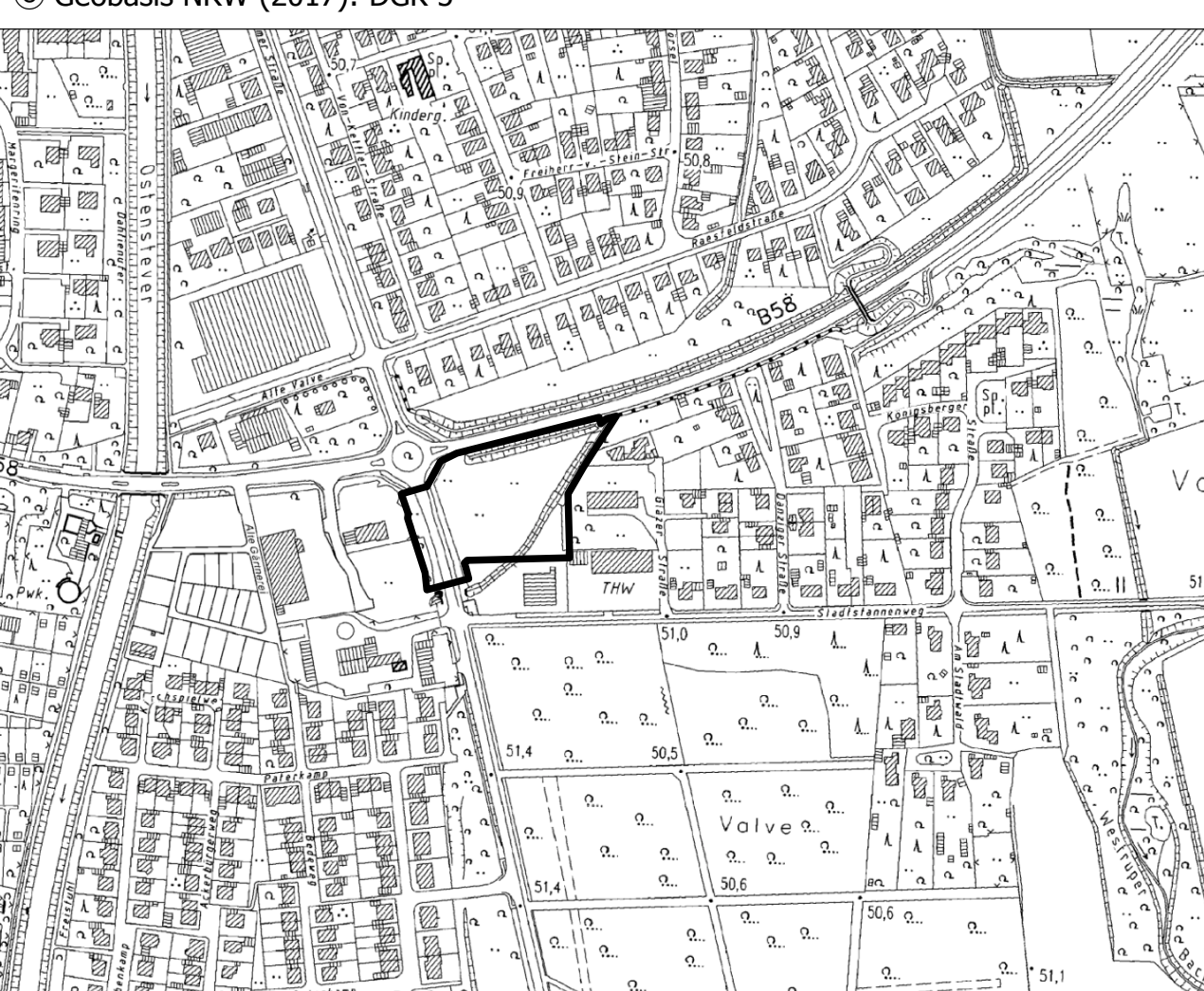
Bürgermeister

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

Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 5000

© Geobasis NRW (2017); DGK 5



Stadt
Lüdinhhausen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Selmer Straße – Tankstelle"

Stand: 22.01.2019
erstellt: Vi / Bo
Größe i.O.: 143 x 60 cm
Maßstab i.O.: 1 : 500

Entwurf



Entwurfsbearbeitung:
WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Tel.: 0591 1401-1111
Telefax: 0591 1401-1112
E-Mail: info@wolters-partner.de