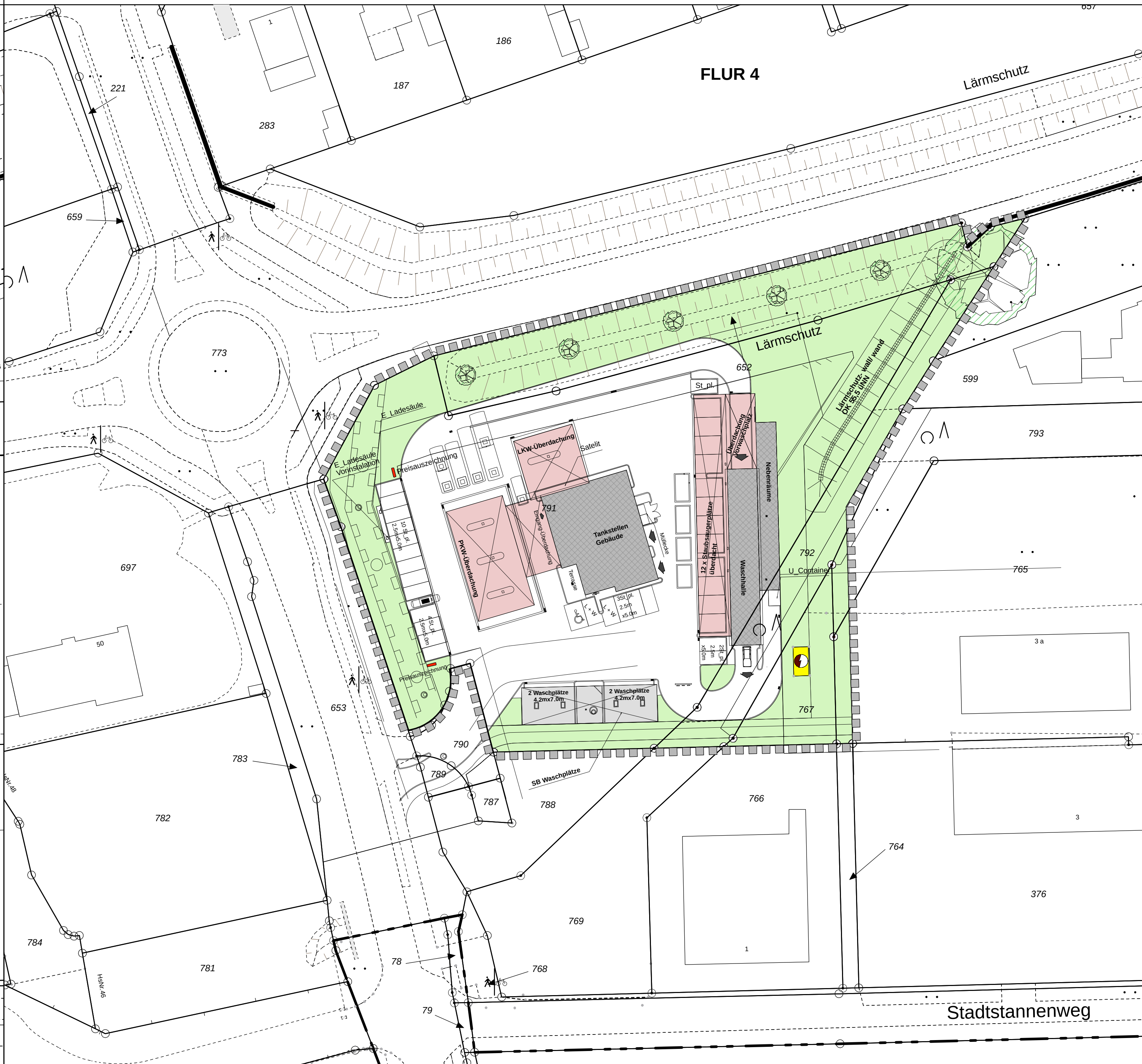


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“



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 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

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (4) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

S+T 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

Zu erhaltende Einzelbäume

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

Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

KD 50,50

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

Bauweise

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 lfd. 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 „Lüdinghäuser Sortimentsliste“ ausgeschlossen.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
zentren- und nahversorgungsrelevant - Nahrungs- und Genussmittel mit: - Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Gefäße - Reformwaren - Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie - Schnittblumen - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken	- Tiere, Zoartikl, Tierpflegemittel, Tierhaltung - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Lebensmittelkörper, Elektronika, Elektrobedarf - Lampen / Leuchten - Baumaterialien (nur Großgeräte wie bspw. Koperer / Plotter, ohne Computer / Drucker) - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel - Matratzen, Bettenwaren - Baumaterialien, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge - Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollläden, Markisen - Topische, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerebedarf - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Brennstoffe, Mineralölzeugnisse - Antennen, Satellitenanlagen - Sportgroßgeräte wie z. B. Fitnessgeräte, Ruderboote, Reissel / Zaumzeug / Geschirr** - Kfz- / Motorradzubehör - Campinggroßgeräte wie z. B. Zelte, Campingmöbel - Elektrogeräte, Herde, Ofen (weiße Ware*) - Angelsportgeräte, Angelsportzubehör
zentrenrelevant - 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, Woll-, Kurzwaren - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel - Antiquitäten - Bilder, Bilderahmen, Spiegel - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. - Optische und fernmechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger - Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte) - Elektrogeräte (weiße und braune Ware*)	- 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 siedlungsraumlich 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 Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, 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 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.

2.2 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 Gewerbegebietgrundstück 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 Stätte 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.
Die Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Bauverwaltungsverwaltung 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:

Straucher - IStv 2zv (6080, 80100, 100150):	Bäume II. Ordnung - HST, StU 141/16 bzw. Hei (150175):	Bäume I. Ordnung - HST, StU 141/16 bzw. Hei (150175):
Comus sanguinea	Caprifolius betulus	Acacia platanoides
Corylus avellana	Prunus avium	Quercus robur
Crataegus spec.	Prunus spinosa	Tilia cordata
Lonicera xylosteum	Rubus idaeus	
Prunus spinosa	Rubus idaeus	
Ribes sibiricum	Rubus idaeus	
Schierbeere	Rubus idaeus	
Schwarzer Holunder	Rubus idaeus	
Hundsrose	Rubus idaeus	

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

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 ausgelegt.
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

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

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den

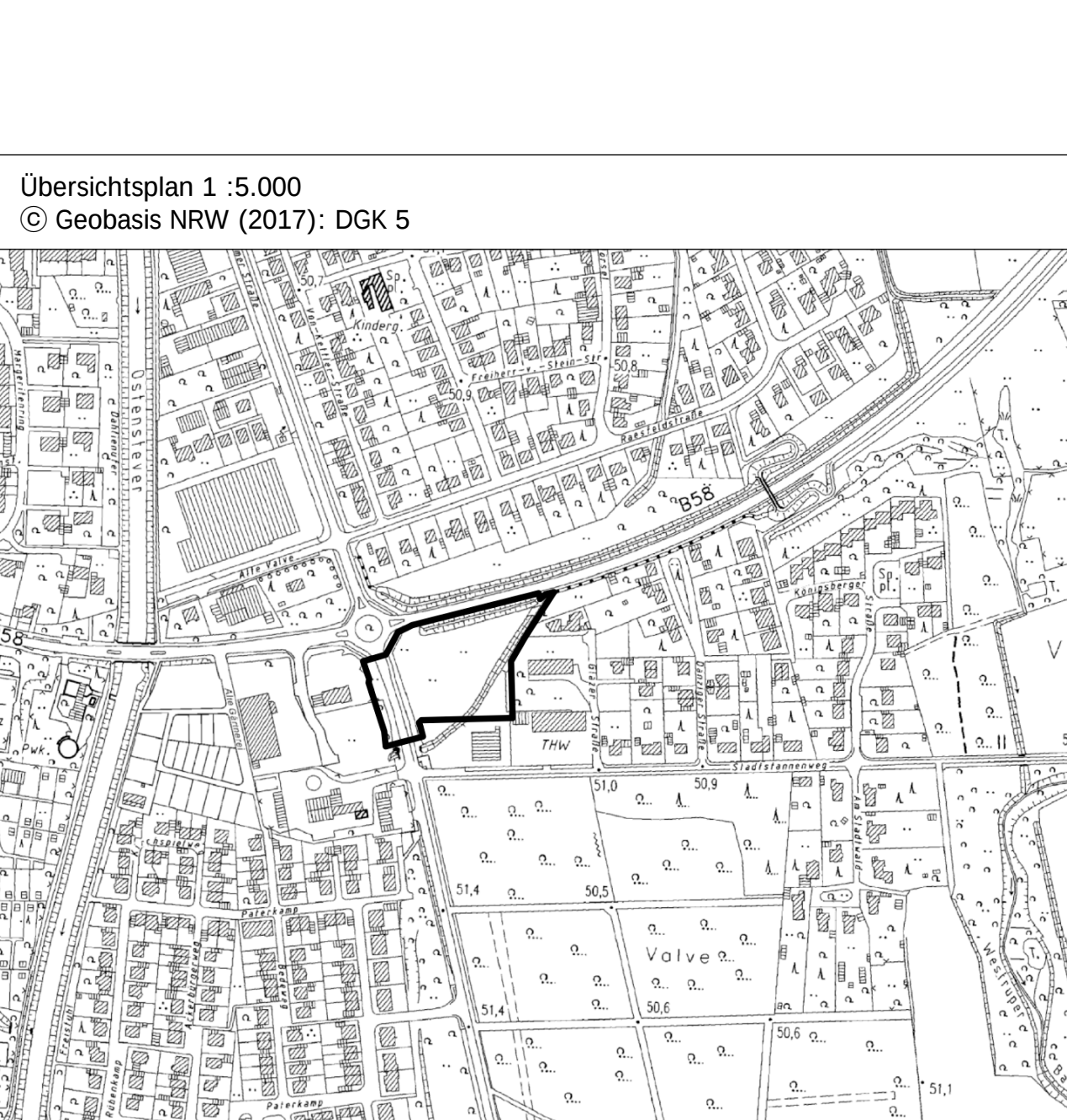
Bürgermeister

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

Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 5000

© Geobasis NRW (2017); DKG 5



Stadt
Lüdinghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Selmer Straße – Tankstelle"

Stand: 27.06.2019
erstellt: VI / Bo
Größe I.O.: 143 x 50 cm
Maßstab I.O.: 1 : 500

Satzungsbeschluss

Bearbeitung:
WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dietrich-Str. 12 • 49369 Coesfeld
Telefon 05461 940-111 • Fax 940-124
info@wolters-partner.de

