



AUFSTELLUNGSVERFAHREN			
Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Lüdinghausen, den		Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Lüdinghausen, den	
..... A. Mertens (Bürgermeister)	Schriftführer	 A. Mertens (Bürgermeister)	Schriftführer
Diese Bebauungsplanänderung - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Lüdinghausen, den		Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am gem. § 10 BauGB diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Lüdinghausen, den	
..... A. Mertens (Bürgermeister)	Schriftführer	 A. Mertens (Bürgermeister)	Schriftführer
		Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der Bebauungsplanänderung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Lüdinghausen, den	
..... A. Mertens (Bürgermeister)	Schriftführer	 A. Mertens (Bürgermeister)	Schriftführer

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze

Na-E Einkaufswagenabstellplatz

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 10 Flurnummer

Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet

Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

Vorgeschlagene Baumstandorte -102,70 Bestandshöhen in Meter ü. NHN (Geoportall NRW)

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

Sichtdreiecke gem. RAST 06
Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung oder Benutzung über 0,80m Höhe -von der Fahrbahnoberkante gemessen- freizuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmärkte“**
Zweckbestimmung:
Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmärkte“ (SO 1, SO 2) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
 - Innerhalb der mit SO1 gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
 - Lebensmittelmärkte mit gem. „Lüdinghausener Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (s.u.) und einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m².
 - Bäckereibetriebe mit SitzbereichenRandsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Innerhalb der mit SO2 gekennzeichneten Flächen sind zulässig:
 - Lebensmitteldiscountmärkte mit gem. „Lüdinghausener Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (s.u.) und einer Verkaufsfläche von max. 1.080 m².
 - Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig.
Liste der für Lüdinghausen nahversorgungsrelevanten Sortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
 - Schnittblumen
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf (zentrenrelevante Leitsortimente gem. LEP NRW)
 - Zeitschriften, Briefmarken
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Für das Sonstige Sondergebiet wird eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Die Höhenangaben sind entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m allgemein zulässig.
 - Grundflächenzahl Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
 - Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Stellplätze (St) i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur in den entsprechend mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Die Fahrgasse der Stellplatzflächen sind in Asphaltbauweise oder mit ebenem Pflaster ohne Fuge und Fase (≤ 3 mm) Pflaster herzustellen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Die Grünsubstanzen auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen zur Anpflanzung mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Pflanzen zu ersetzen.
Innerhalb der mit F1 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und (3) BauNVO zulässig.
 - Die vorhandenen Bäume auf der Stellplatzanlage sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen standortgerechten Baumart in dreimal verplanzierter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm.

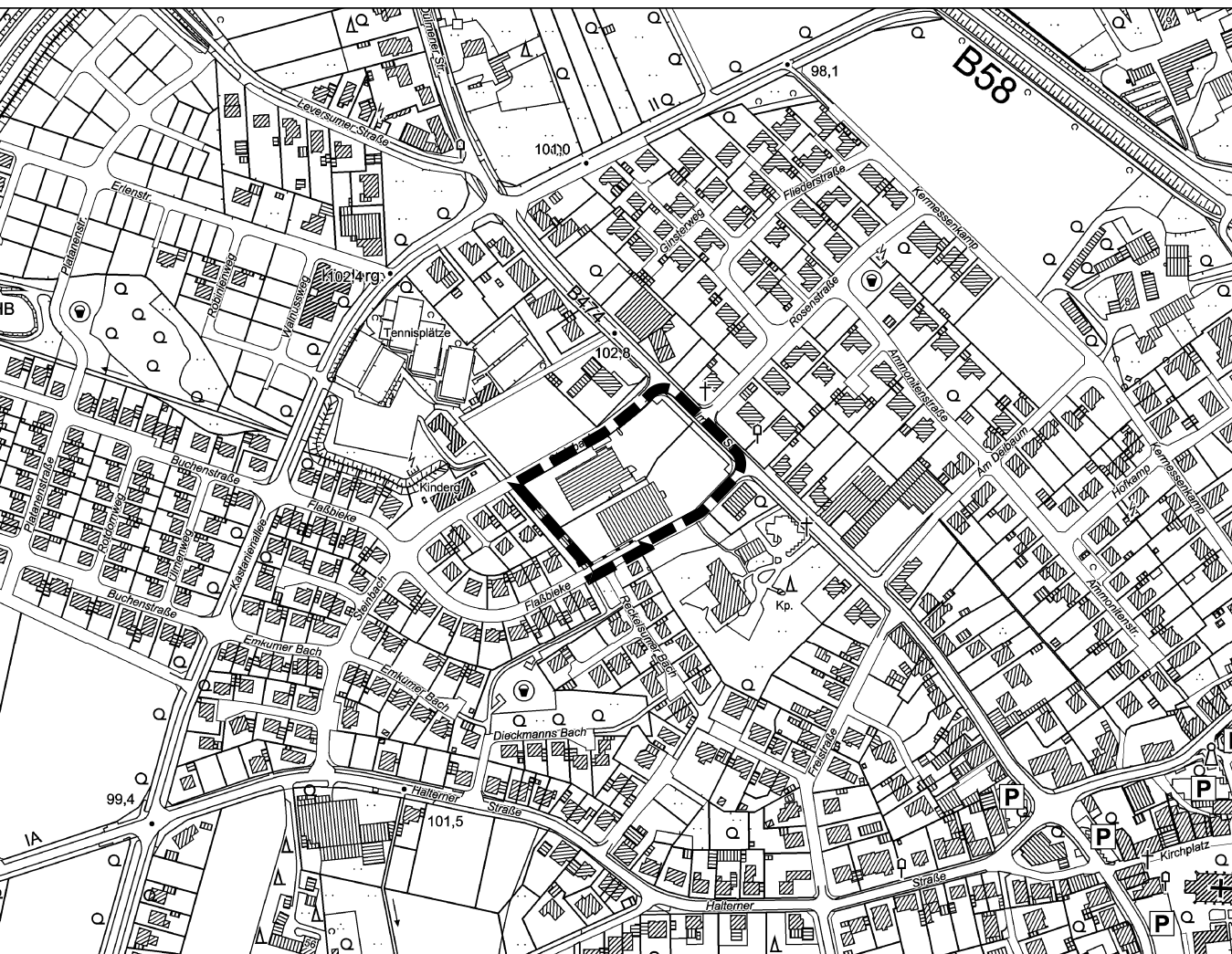
FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Die Außenmauern sind überwiegend im roten Verblendmauerwerk auszuführen. Im Bereich der südwestlichen Gebäudeseiten und den Einhausungen der Anlieferungen sind Metallkombinationen mit Stahl und Glas zulässig.
- DENKMALSCHUTZ**
Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).
Erste Erdbehebungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Spichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber Gebäude-bewohnenden Arten ist im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach der Landesbauordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude (Abbruchbegehung) durchzuführen. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Eine Entfernung von Gehölzen ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von europäischen Vogelarten (01.03. - 30.09.) durchzuführen.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind kurzzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
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 2019 - (BauO NRW 2019) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
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.
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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Übersichtsplan 1 : 5.000
© Geobasis NRW (2022): ABK



Stadt Lüdinghausen

Bebauungsplan

"Alter Reitplatz" - 1. Änderung

Stand:	23.11.2022	Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB sind in Rot gekennzeichnet
erstellt:	CL/KW	
Größe i.O.:	84 x 74 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

Entwurfsbearbeitung:
WP / WöltersPartner
Sachplaner GmbH
Dampfer Straße 15 • D-48633 Coesfeld
Telefon 05241 9489-0 • Fax 9489-100
stadtplan@woelterspartner.de

NORDEN