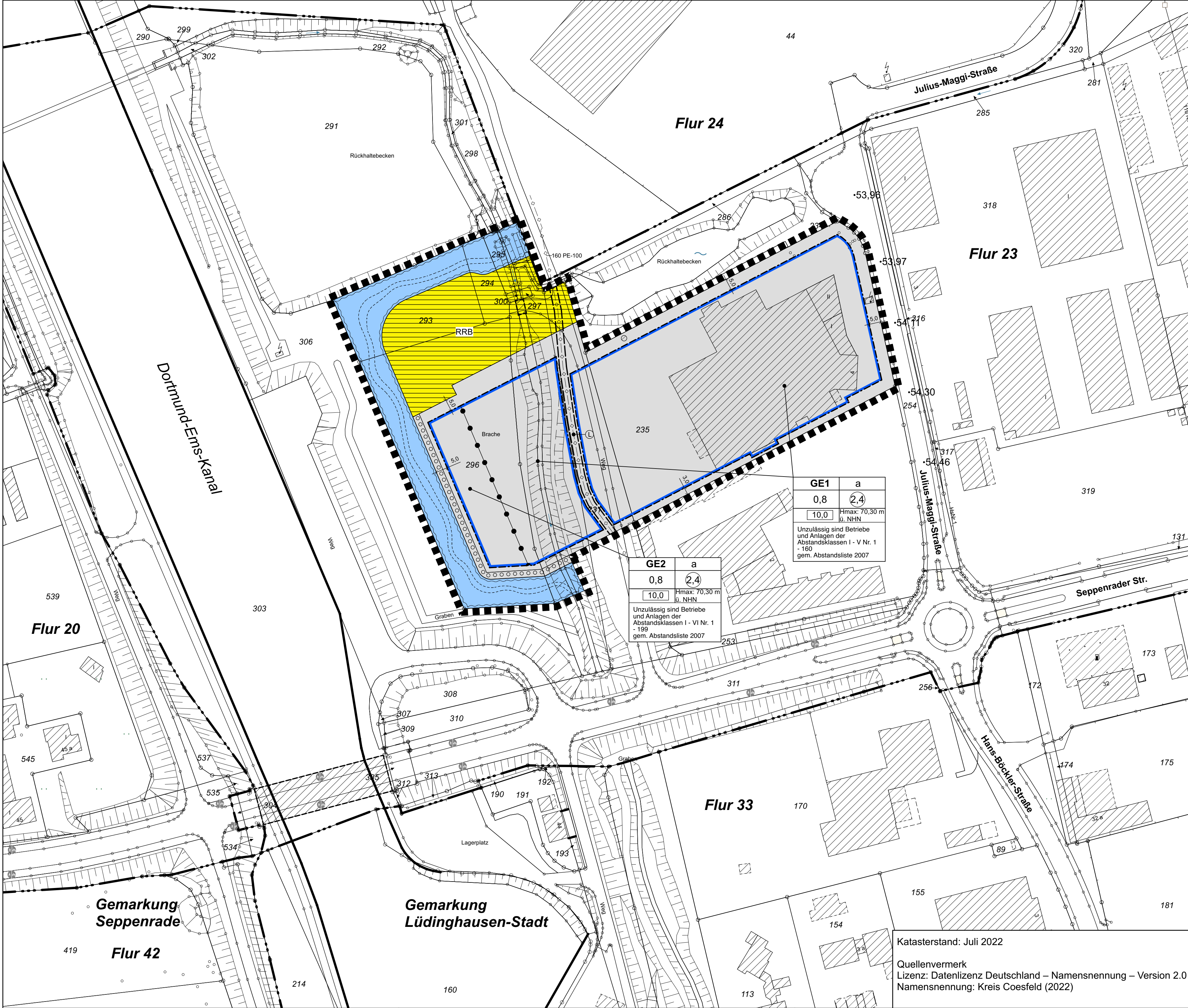




AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermchweis überein.
Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung,
den _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen,
diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt
gemacht worden.
Lüdinghausen, den _____

.....
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____
gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Lüdinghausen, den _____

.....
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung
hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches
stattgefunden.
Lüdinghausen, den _____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Lüdinghausen, den _____

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der
Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4
Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Lüdinghausen, den _____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als
Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Lüdinghausen, den _____

.....
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Lüdinghausen, den _____

.....
Bürgermeister

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).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I S. 2542), 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), 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über
genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom
31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

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. 1.1

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

0,8 Grundflächenzahl
3,0 Geschosßflächenzahl
10,0 Baumassenzahl
H max: Maximale Baukörperhöhe siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
Baugrenze

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

Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND
ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND
SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**
gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
RRB Regenrückhaltebecken

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN
HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Grenze der Gemarkung
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
Vorhandene Bäume
Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
Bestandshöhen in Meter ü. NHN
unterirdische Leitung

FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-6) BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (gem. § 9 BauNVO)
Die mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Flächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren
besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der
Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) gegliedert und eingeschränkt.

1.1.1 GE1:
Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - V (lfd. Nr. 1 – 160)
der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V3 – 8804.25.1) mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Betriebe
der Abstandsclassen V (lfd. Nr. 83, 90, 95, 96, 97, 98, 134, 135, 137, 142, 145, 150, 151, 152, 154, 155,
157, 158, 159, 160) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahme: Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen V (lfd. Nr. 81 – 160) zugelassen werden,
wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.1.2 GE2:
Innerhalb des Gewerbegebietes GE2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - VI (lfd. Nr. 1 –
199) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V3 – 8804.25.1) mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Betriebe
der Abstandsclassen VI (lfd. Nr. 181, 182, 183, 185, 189, 192, 196) sowie Betriebe mit vergleichbarem
Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahme: Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen VI (lfd. Nr. 161 - 199) zugelassen
werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit
nachgewiesen wird.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Abweichend davon sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen
produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben zulässig, wenn sie im
unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen,
eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und die Verkaufsfläche des Annex-Handels
der Betriebsfläche des Hauptbetriebes flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind
nur Verkaufsstätten, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern, sowie solche Waren, die als
branchenübliches Zubehör zu betrachten sind und im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

1.1.4 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen
und Darbietungen dienen unzulässig.

1.1.5 Im Gewerbegebiet sind die gem. § (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
(Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
2.1 Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über
Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete
Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16
(6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im
Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

3.1 Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen
von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem.
BauO NW einzuhalten sind.

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

4.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen,
standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen, und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch
Neuanpflanzung mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

**5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNGVON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm,
Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG ist eine notwendige Entfernung von
Grünstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum vom
01.10. bis zum 28.02./29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut-
und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit
ökologischer Baubegleitung zulässig.

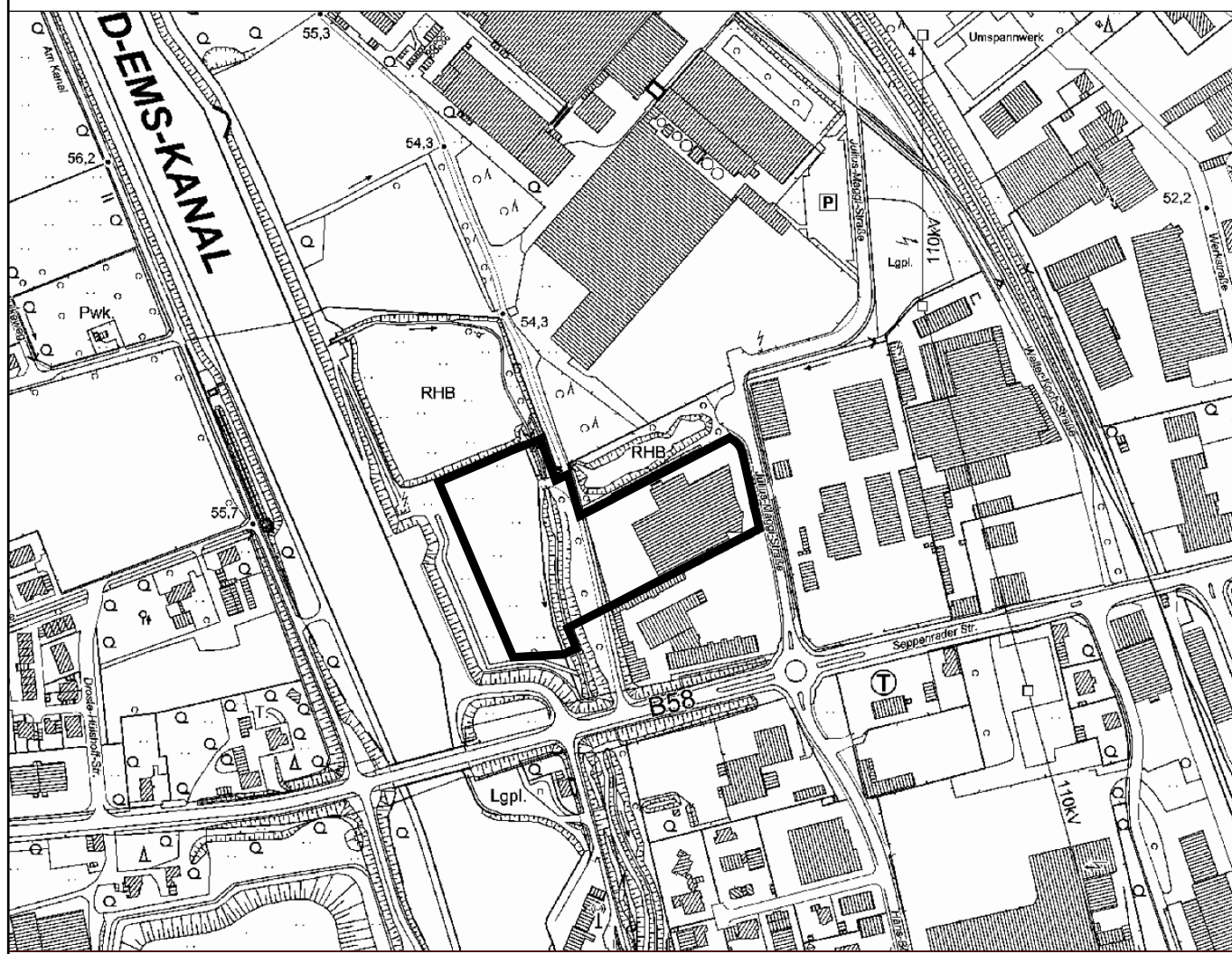
2. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk,
Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt
werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem LWL – Archäologie für
Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den
Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper
Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu
gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26
(2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Starkregeneignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig
aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann.
Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle
Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage
abhängig sind, schützen.

4. STELLPLÄTZE
Bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen
Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dient, ist gem. § 48 (1a) BauO NRW über
diese eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten.

Übersichtsplan 1 : 10.000
© Geobasis NRW (2018); DGK 5



Stadt Lüdinghausen

Bebauungsplan

"Julius-Maggi-Straße West"

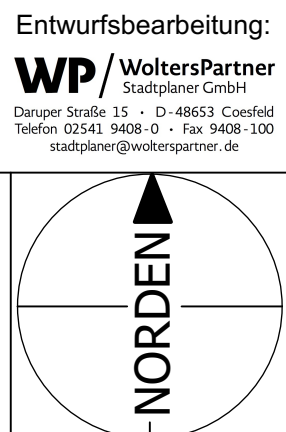
Stand: 16.01.2024

erstellt: Th.G / Vi / Bo

Größe i.O.: 73 x 60 cm

Maßstab i.O.: 1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m



Entwurfsbearbeitung:
WP/WoltersPartner
Stadtplanung GmbH
Dempfer Straße 35 • D-48613 Coesfeld
Telefon 02541 3484 0 • Fax 0486 1390
stadtplanung@wolterspartner.de