

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2007) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 28.01.2008

den Bebauungsplan Nr. 531 „Wefelshohl“ 6. Änderung und Erweiterung als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN

Hinweis: Diese 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 531 „Wefelshohl“ ersetzt die Festsetzungen des Ursprungsplanes im Geltungsbereich und übernimmt die Festsetzungen der 5. Änderung. Die Erweiterung umfasst jeweils einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 601 „Nördlich des Kreiskrankenhauses Heltersen“ und Nr. 612 „Kalver Landweg“ und ersetzt die dort getroffenen Festsetzungen dieser Ursprungspläne.

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

- Tankstellen.

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe (sofern es sich nicht um Nutzungsarten des Einzelhandels handelt, die als unzulässig festgesetzt sind), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Lüdenscheid von September 2005.

Zentrenrelevante Sortimente sind demnach:

In der Hauptbranche	Sortiment
Gesundheits- und Körperpflege	Parfümerie, Sanitätsbedarf (med. und orthopädische Artikel)
Schreibwaren, Papier, Bücher	Büromaschinen, Organisation, Bücher, Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften
Bekleidung	Bekleidung allg. (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.), Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Wäsche, Miederwaren, Bademoden, Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle
Schuhe, Lederwaren	Lederwaren, Schuhe, Sportschuhe
Hausrat / Glas / Porzellan	Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Bestecke, Hausrat
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	Künstlerbedarf, Bastelzubehör, Musikinstrumente und Zubehör, Spielwaren, Waffen, Jagdbedarf
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	Sportartikel, Sportbekleidung
Uhren Schmuck	Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation	Schallplatten, CDs, Videos (ohne Verleih), Computer und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
Foto / Optik / Akustik	Foto, Hörgeräte, Optik, Augenoptik
Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	Haus-, Bett-, Tischwäsche
Elektro/ Leuchten/ sonst.	Elektrokleingeräte
Hochwertige Haushaltsgeräte	
Wohnungseinrichtungsbedarf, Teppiche	Bilderrahmen, Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Kunstgewerbe, Bilder
Bau- und Gartenmarktsortiment	Blumen (Schnittblumen)

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind demnach:

In der Hauptbranche	Sortiment
Lebensmittel/ Nahrungs- und Genussmittel	Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflege	Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel, etc.)

Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung eines zulässigen Hauptsortiments mit den o.g. Sortimenten (Randsortimente) auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

Ausnahmsweise zulässig ist der o.g. unzulässige Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von 10% der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes max. jedoch 100 qm Verkaufsfläche, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht. Von der vorgenannten Verkaufsflächenobergrenze kann bei Einzelhandel in Verbindung mit Tankstellen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht beeinträchtigt werden.

GE n.w.st.

Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Lüdenscheid von September 2005.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind demnach: siehe oben stehende Liste unter Mischgebiet (MI).

Ausnahmsweise zulässig ist die Ergänzung eines zulässigen Hauptsortiments mit den o.g. Sortimenten (Randsortimente) auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche, wenn diese in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen.

Ausnahmsweise zulässig ist der o.g. unzulässige Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von 10% der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes max. jedoch 100 qm Verkaufsfläche, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht. Von der vorgenannten Verkaufsflächenobergrenze kann bei Einzelhandel in Verbindung mit Tankstellen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht beeinträchtigt werden.

Erweiterter Bestandsschutz für den Betrieb: Getränkemarkt, Nottebohmstraße 13a, Gemarkung Lüdenscheid Stadt, Flur 31, Flurstück 352, der gemäß den o.g. Festsetzungen als nahversorgungsrelevanter Betrieb unzulässig wäre, kann gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung ausnahmsweise zugelassen werden. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dürfen den für das Plangebiet geltenden Einzelhandelsausschlüssen nicht widersprechen und die Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung

0.6

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,8 für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.2

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

OK 420m ü. NN

Höhe baulicher Anlagen in m über NN, gemessen bis zur Gebäudeoberkante (OK) ohne Dachaufbauten wie beispielsweise Oberlichter, Kamine, Abluftführungen, Absturzsicherungen etc. als Höchstmaß (§§ 16 und 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ 1 und 16 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

0

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen, Leitungsrechte, Grünfestsetzungen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußgängerweg (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu Gunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträger belastet sind, bedarf jedwede Form der Bebauung der Zustimmung dieses Unternehmensträgers. Die Flächen sind von tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m einheimische Bäume und Sträucher gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen bzw. bestehende zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend der nachstehenden Pflanzliste an gleicher Stelle zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen in GE und MI

Für das Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – und das Mischgebiet gelten gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende Festsetzungen:

- Es sind je Baugrundstück bis zu 3 Werbeanlagen zulässig. Ausnahmen von der Zahl können zugelassen werden, wenn nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig vom öffentlichen Verkehrsraum wahrgenommen werden können.
- Die Höhe der Werbeanlagen darf das Maß von 1,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Größe eines Gebäudes oder Betriebsgeländes ein anderes Höhenmaß rechtfertigt.
- Oberhalb der Traufenoberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.
- Freistehende horizontale Werbeanlagen dürfen die Maße von 1,50 m Höhe und 3,0 m Breite nicht überschreiten, freistehende vertikale Werbeanlagen dürfen die Maße von 3,0 m Höhe und 1,10 m Breite nicht überschreiten.
- Bewegte Werbeanlagen, einschließlich der Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten, sind nicht zulässig.
- Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu drei Werbefahnen mit einer maximalen Masthöhe von 6,0 m über Oberkante Gelände (OKG) zulässig.
- Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 84 Abs. 1 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW angewendet werden.

Begründung in GE und MI

Für das Gewerbegebiet – nicht wesentlich störend – und das Mischgebiet gelten gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB folgende Festsetzungen:

- Folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten:
 - Böschungsf Flächen, die in einem Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden,
 - Flächen in einer Breite von 2 m entlang der Grundstücksgrenze; ausgenommen entlang von Flächen für die bereits Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen werden sowie mit Leitungsrechten belastete Flächen.
- Je 8 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein Baum (Hochstamm 14/18) gemäß der nachstehenden Pflanzliste in einer mindestens 10 m² großen Baumscheibe zu setzen.
- Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und Böschungsschulter sind auszurunden.
- Ausnahmen von den Vorschriften nach Nr. 1 bis 3 können gestattet werden, wenn sie aus topographischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Umlageplan, der Angaben über Pflanzarten, Pflanzort, Pflanzgröße und Pflanzmenge enthält, vorzulegen.

Pflanzliste

1) Acer campestre	Feldahorn
2) Acer platanoides	Spitzahorn
3) Acer pseudoplatanus	Bergahorn
4) Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
5) Cornus sanguinea	Hartfriege
6) Corylus avellana	Haselstrauch
7) Crataegus monogyna	Weißdorn
8) Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
9) Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
10) Prunus avium	Vogelkirsche
11) Prunus padus	Traubenkirsche
12) Prunus spinosa	Schlehdorn
13) Quercus petraea	Traubeneiche, Wintereiche
14) Quercus robur	Stieleiche, Sommerliche
15) Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
16) Viburnum opulus	Wasserschneeball

DARSTELLUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 531 „Wefelshohl“

Bestehende Gebäude

Fl. 31 Flurnummer, Flurgrenze

452 Flurstücknummer

Vorhandene Grenzsteine, Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien, Höhenpunkte

Böschungen

Vorhandene Bäume

INKRAFTTRETEN

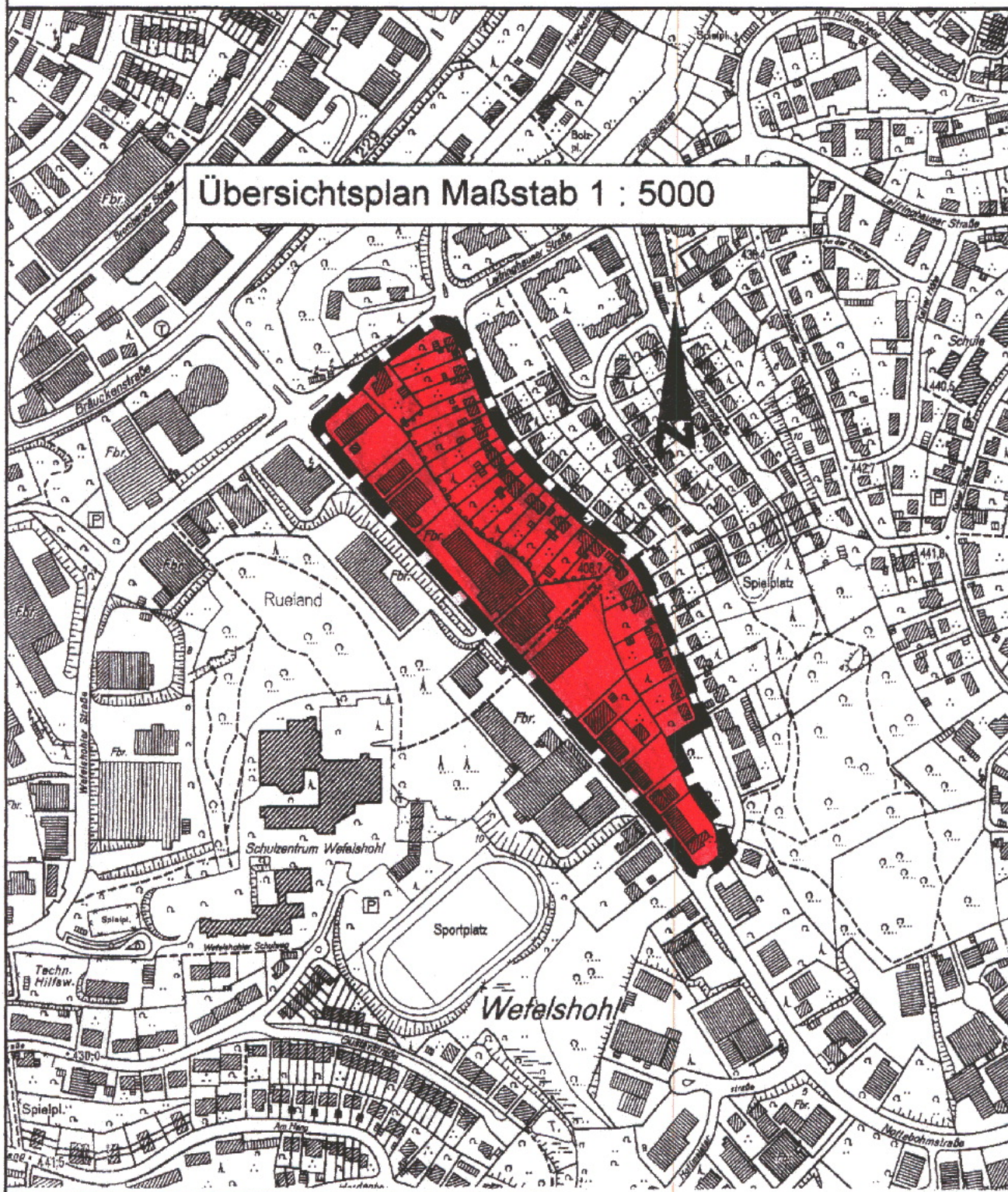
Die Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

gez. Dzewas

Der Bürgermeister

gez. Ehrft

Schriftführerin



STADT LÜDENSCHIED



Bebauungsplan Nr.531 "Wefelshohl", 6. Änderung und Erweiterung

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt	Flur: 31, 71
Maßstab 1 : 600	Datum: 30.09.2007
Bestehend aus 2 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Schürmann	Zeichnung: Priesnitz-Kraneis

Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bärwolf	Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 22.08.2007 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 07.11.2007 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.11.2007 bis 20.12.2007 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.2006 a) vom 12.02.19.02.2008 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses für mind. eine Woche b) durch gleichzeitigen Hinweis auf den Anschlag in den Lüdenscheider Nachrichten am 12.02.2008 und in der Westfälischen Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 12.02.2008 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 12.02.2008 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder	Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren.	Lüdenscheid, 17.01.2008 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 17.01.2008 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 17.01.2008 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 28.02.2008
63 gez. Bergmann	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Dzewas Bürgermeister/in
STL / BI gez. Busch	Lüdenscheid, 30.10.2007 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor				