



**PRÄMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB Änderung zum 01.01.2007) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO '90) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 05.10.2009 den Bebauungsplan Nr. 594 "Altenaeer Straße", 4. Änderung als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 18.09.2009 beigefügt.

**A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-15 BauNVO)**

**SO** Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel zur Unterbringung eines Gartenmarktes.  
Zulässig ist eine Verkaufsfäche von 7.400 qm.

Neben den gartenmarktspezifischen Sortimenten im Kernsortiment (Blumen, Pflanzen und Sämereien, Gartenbedarf und -geräte) sind die in der folgenden Auflistung aufgeführten Randsortimente mit den jeweiligen Maximalverkaufsfächen zulässig. Die Summe der zentralrelevanten Randsortimente darf einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfäche nicht überschreiten.

Das Kernsortiment umfasst 5.840 qm. Dazu zählen folgende Teilsortimente:  
Blumen, Pflanzen und Sämereien  
Dünger und Pflanzenschutz  
Gartengeräte  
Brunnen, Artikel zur Teichtechnik  
Pflanzgefäße aus Metall, Terrakotta und Kunststoff, Großkeramik und Übertöpfe  
Grablampen und -kerzen  
Außenpielgeräte  
Gartenhäuser und -pavillons  
Blumen- und Gartenerde

Das nicht zentralrelevante Randsortiment umfasst 820 qm Verkaufsfäche. Dazu zählen folgende Teilsortimente:  
Zooartikel, Tierfutter - 20 qm  
Gartenmöbel - 800 qm

Das zentralrelevante Randsortiment darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfäche (740 qm) umfassen. Die maximalen Verkaufsfächen für die folgenden Teilsortimente dürfen dabei nicht überschritten werden:  
Bücher - 10 qm  
Glas, Porzellan- und Keramik, Geschenkartikel - 700 qm  
Nahrungs- und Genussmittel - 60 qm

Ausnahmsweise ist ein Bistro zur Bewirtung der Kunden in einer Größenordnung von 200 qm zulässig. Der Betrieb darf nur während der Verkaufzeiten stattfinden.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- 1,2 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), 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 Landesbauordnung NRW über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Gargen müssen aus verkehrlichen Gründen einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Lüdenscheid und einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche.

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

Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Falle des Abgabes der bestehenden Bepflanzung sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 259):

**Gestaltung von Baugebieten**

1. Folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten Gehölzen flächendeckend im Verband 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:  
a) Böschungflächen, die im Verhältnis 1 : 2,5 und steiler angelegt werden,  
b) Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche, die an Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) angrenzen.
2. Die mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche ist, in Vereinbarkeit mit der vorgesehenen Nutzung, mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann die Bepflanzung in Teilen einer erforderlichen Feuerwehrlösung angepasst werden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgabes der zu pflanzenden Gehölze sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
3. Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungslös- und -schutter sind auszurunden.
4. Mauern zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1 m hoch errichtet werden.
5. Ausnahmen von den Vorschriften nach 1 bis 4 können gestattet werden, wenn sie aus topografischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen erforderlich sind.
6. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort, Pflanzgröße und -menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.

**Werbeanlagen in den Baugebieten**

1. Es sind je Baugrundstück bis zu 6 Werbeanlagen (zzgl. PK 6.) zulässig. Ausnahmen von der Zahl können zugelassen werden, wenn nicht mehr als 6 Werbeanlagen gleichzeitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können.
  2. Es sind 1 (ein) Schriftzug am Gebäude mit max. 2,8 m Höhe sowie 3 Werbetransparente in einer Größe von 4,0 x 4,0 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Größe eines Gebäudes oder Betriebsgeländes ein anderes Höhenmaß rechtfertigt.
  3. Oberhalb der Traufenebene eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.
  4. Freistehende horizontale Werbeanlagen dürfen die Maße von 1,50 m Höhe und 3,0 m Breite, vertikale Werbeanlagen dürfen die Maße von 2,5 m Höhe und 1,8 m Breite nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Werbeanlagen nicht vom öffentlichen Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können.
  5. Bewegte Werbeanlagen, einschließlich der Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten, sind nicht zulässig.
  6. Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu 6 Werbefahnen mit einer maximalen Masthöhe von 8,0 m über Oberkante Gelände (OKG) und 4 m Flaggenhöhe zulässig.
  7. 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 gemäß § 84 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW angewendet werden.

**B) KENNZEICHNUNG gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Ursache und Bereich der Belastung:  
Ehemalige Betriebsfläche eines Kupfer- und Messingwerkes, Belastung überwiegend Kupfer und Zink

**C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- Überplante Grenze des Bebauungsplans Nr. 648 "Nördlich Wesenstraße"
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Flur 47 Flurnummer
- 30 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Höhenpunkte, Böschungen
- Mauer
- Abzubrechende Gebäude

**D) INKRAFTTRETEN**

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

gez. Dezas  
Bürgermeister / in

gez. Marre  
Schriftführer / in

Stadtämter	Beschneidung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bärwolf	Das katastermäßige Bestands sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlagen beinhalten einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 03.09.2008 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 24.06.2009 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.07.2009 bis 14.08.2009 öffentlich ausliegen.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenzonenplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungshierarchie (§ 9 Abs. 2 BauGB).	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid in der Fassung der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 5, am 10.02.2010 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 10.02.2010 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
614 gez. Breul	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Lüdenscheid, 22.09.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Theissen Techn: Belgordnetel	Lüdenscheid, 22.09.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Theissen Techn: Belgordnetel	Lüdenscheid, 13.10.2009 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Theissen Techn: Belgordnetel	Lüdenscheid, 16.02.2010 gez. Dezas Bürgermeister/in
63 gez. Edelhoff					
STL/BI gez. Brenzel					

**Stadt Lüdenscheid**  
Bebauungsplan Nr. 594  
"Altenaeer Straße"  
4. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt

Flur: 8, 16, 47

Maßstab 1:500

Datum: 10.06.2009

Bestehend aus 1 Blatt

Blatt: 1

Entwurf: Baumas

Zeichnung: Priesnitz - Kraneis