

PRÄMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2007) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 14.05.2012 den Bebauungsplan Nr. 821 "Friedhofstraße / Gustav-Adolf-Straße" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 26.04.2012 beigefügt.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO 1** Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO (SO 1)
 - Zweckbestimmung des SO 1: Gebiet für Freizeit- und Sportzwecke und für Einrichtungen der Jugendarbeit
 - Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
 - Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Anlagen und Einrichtungen der Jugendarbeit,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gästehäuser,
 - Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
 - Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
 - Wohnungen, die nicht unter Ziffer 3. fallen.

- SO 2** Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO (SO 2)
 - Zweckbestimmung des SO 2: Gebiet für ein Science Center und für Ausstellungen
 - Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
 - Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen und für naturwissenschaftliche und technische Experimente,
 - Büro-, Verwaltungs- und Konferenzräume,
 - Cafés oder Cafeterias, die den Nutzungen des Sondergebietes SO 2 dienen,
 - Souvenirshops bis zu einer Größe von 120 m² Verkaufsfläche,
 - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke,
 - Labore und Schulungsräume für ein Technik-Center.
 - Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- SO 3** Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO (SO 3)
 - Zweckbestimmung des SO 3: Gebiet für das Entwicklungs- und GründerCentrum Lüdenscheid (EGC)
 - Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
 - Gebäude, Räume, Einrichtungen und Anlagen für Forschungs- und Entwicklungszwecke sowie zur Förderung von technologieorientierter Betriebsgründungen,
 - Gebäude, Räume, Einrichtungen und Anlagen für Schulungs-, Tagungs- und Messzwecke,
 - nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - Großhandelsbetriebe, d. h. die wirtschaftliche Tätigkeit des Umsatzes von Gütern und Handelswaren an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher,
 - Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Mitarbeiterkantinen, betriebliche Kinderbetreuungseinrichtungen,
 - Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
 - Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 - Hotels und Gästehäuser,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einzelhandelsbetriebe (auch Internet- und Versandhandel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 500 m²

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.4** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
- 0.8** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
- OK** Oberkante (OK) des geplanten Turmes bezogen auf m über Normalhöhe Null, als Höchstmaß (§§ 16 und 18 BauNVO)
- OKF** Als Basis des Turms gilt die Fußbodenoberkante (OKF) im Erdgeschoss bezogen auf m über Normalhöhe Null, als Höchstmaß (§§ 16 und 18 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind die durch festgesetzte Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungsweite (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW)

Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO 1, SO 2 und SO 3) beträgt die Tiefe der Abstandflächen 0,5 x H bzw. 0,25 x H zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen. Auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände von nicht mehr als 16,0 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandfläche 0,25 x H. Zu angrenzenden Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandflächen des entsprechenden Baugebietes. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3,0 m betragen.

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

- Straßenbegrenzungslinie (teilweise deckungsgleich mit der Baugrenze)
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentlicher Fußweg

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die gekennzeichnete Fläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern standortgerecht zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten. Die Anpflanzfläche kann ausnahmsweise durch Grundstückszufahrten, soweit diese für die Erschließung des Grundstückes erforderlich sind, gequert werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 821

KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (beispielsweise Überbelastungen)
 - Ursache und Bereich der Belastung:
 - Ehemalige Betriebsfläche einer Metallwaren-Fabrik und Fassonndreherei
 - Erhebliche Überbelastungen in den Betonböden der Werksträume sowie in den Bodenschichten unterhalb dieser Betonböden
 - Hinweise für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren:
 - Der gekennzeichnete Bereich ist entsprechend der im "Rückbau- und Entsorgungskonzept zum Abbruch der Gebäude Friedhofstraße 8 in Lüdenscheid" vom 16.05.2011 (Gutachten Nr. VS/DV 11.05.04/1) des Gutachterbüros V. Steinberg in Greifath aufgeführten Maßnahmen und der sich während der Sanierungsmaßnahme vor Ort ergebenden notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor einer Neubebauung fachgerecht zu sanieren.

- Durch die Sanierung / Neubebauung anfallender, kontaminierter Bodenaushub ist auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.
- Die Gesamtplanung ist frühzeitig mit der Unteren Bodenenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen und von dieser Behörde fachlich zu begleiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Denkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV. NW. 1980 S. 226 / SGV. NW. 224) zuletzt geändert am 18.05.1992 (GV. NW. S. 246).
- Sanierungsgebiet IV "Bahnhof- / Mahldienstraße" vom 15.12.1989 (Teilbereich).
Erhaltungssatzung der Stadt Lüdenscheid für das Gebiet "Bahnhof- / Mahldienstraße" vom 18.07.1988
Förmlich festgelegtes Stadumgebungsbereich "Bahnhofsquartier und Knapper Straße" gemäß § 171b BauGB vom 01.12.2010

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Bestehende Gebäude
- Flur 7
- Flurgrenze
- Flurstücknummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Böschungen
- Vorhandene Mauer

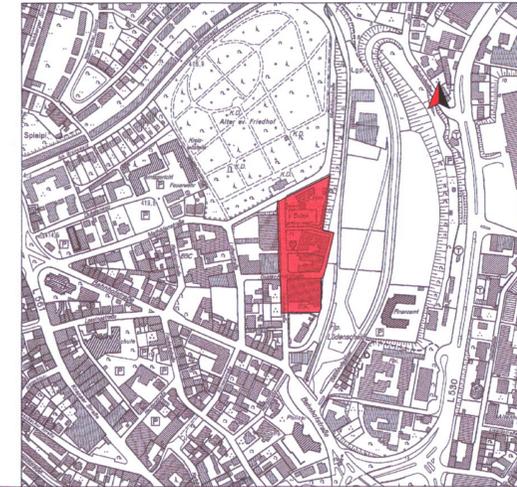
INKRAFTTRETEN

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

Lüdenscheid, 20.07.2012

gez. Dzewas
Bürgermeister

gez. Marré
Schriftführer / in



Stadt Lüdenscheid



Bebauungsplan Nr. 821
"Friedhofstraße / Gustav - Adolf - Straße"

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt	Flur: 7
Maßstab 1:500	Datum: 02.01.2012
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Mielke	Zeichnung: Priesnitz -Winter

Fachdienste	Beschneigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bursian	Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Lüdenscheid, 18.04.2012 Der Bürgermeister Im Auftrag			
62 gez. Breui		gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Dzewas Bürgermeister
63 gez. Edelhoß					
STL/BI gez. Busch	Lüdenscheid, 02.02.2012 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 18.04.2012 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 18.04.2012 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 18.04.2012 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 26.07.2012