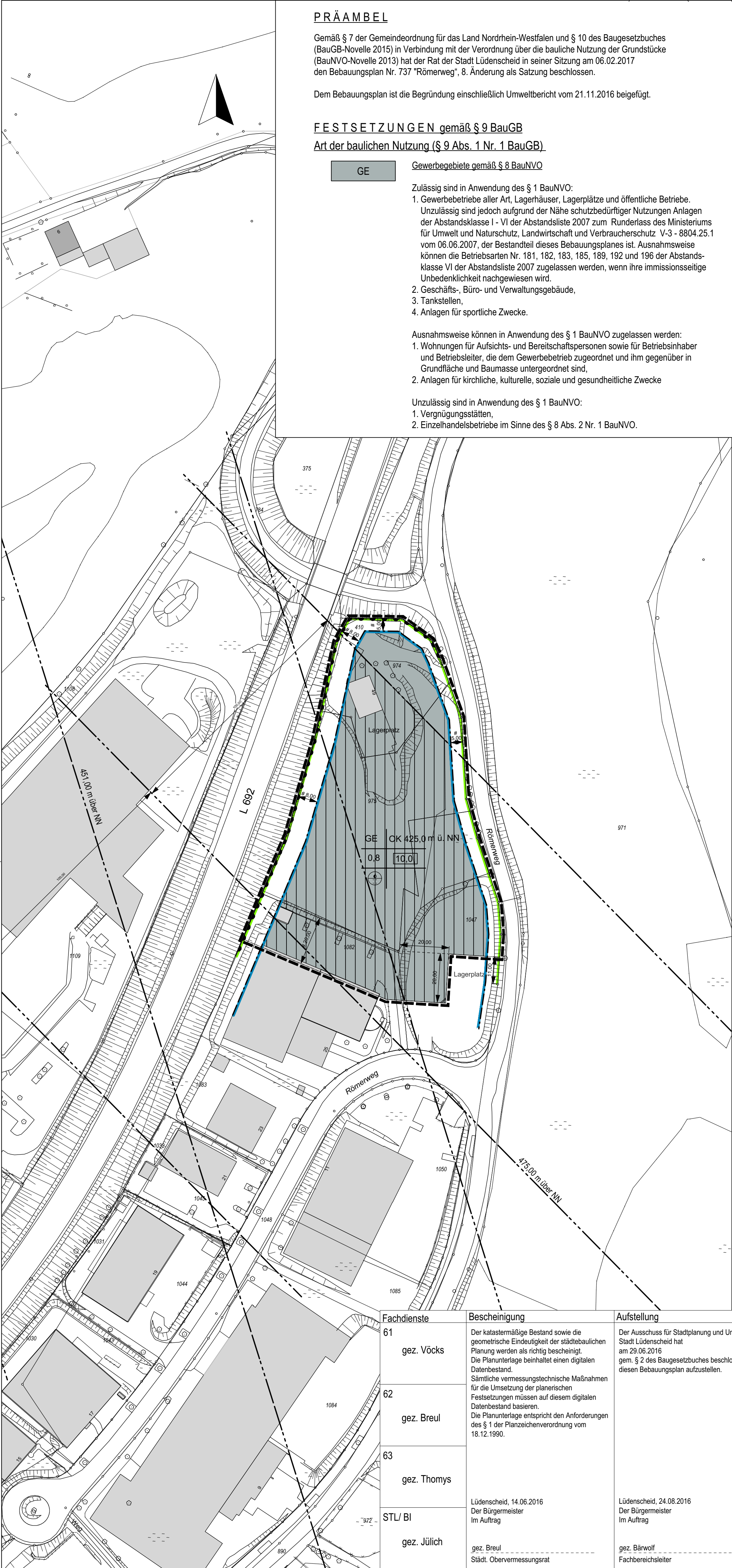




PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2015) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2013) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 06.02.2017 den Bebauungsplan Nr. 737 "Römerweg", 8. Änderung als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 21.11.2016 beigelegt.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

GE

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

- Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Unzulässig sind jedoch aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 181, 182, 183, 185, 189, 192 und 196 der Abstands-klasse VI der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
 - 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

- Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
- Vergnügungslstätten,
 - Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

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

0,8

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

10,0

Baumassenzahl als Höchstmaß (§16 BauNVO)

OK 425,0 m ü. NN

Höhe baulicher Anlagen, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugsschächte, Entlüftungsanlagen etc. als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO).

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



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO),

das sind die durch festgesetzte Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ/BMZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Landesbauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.



Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig.

Garagen

Garagen sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

Der Anschluss eines Grundstückes an die Verkehrsfläche darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen, wobei auch eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig ist. Grundstück, die mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsfläche angrenzen, können auch von zwei Zufahrten angefahren werden.

Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstücks aus topographischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können. Gesonderte Zufahrten zu auf dem Grundstück angelegten Stellplätzen/Garagen sind nicht zulässig.

Die Zufahrten dürfen maximal 8,0 m breit sein.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Abs. 3 des Landeswasser-gesetzes (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926 / SGV. NW. 77) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:



In den mit so gekennzeichneten Gebieten ist das Niederschlagswasser der GE-Flächen auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenzone des natürlichen Geländes privat zu versickern. Ausnahmsweise kann die Versickerung über eine tief gründende Mulde, Mulde-Rigole oder ein Becken erfolgen, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) von der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises eingeholt wird. Die Versickerungsanlagen dürfen nicht innerhalb von Böschungen oder von Geländeanschlüttungen liegen.

Hinweise:

- Im Sinne des § 51 a LWG darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden.
 - Bei Unterkellerungen im Bereich der Versickerungsflächen / -anlagen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) innerhalb eines Abstandes von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen die Kellergeschosse wasserdicht auszugestalten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein hydraulischer Kontakt zwischen der Versickerungsanlage und der Unterkellerung entsteht.
 - Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage nach einem Runderlass des MURL vom 18.05.1998 einen Grenzabstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert am 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:
- Begründung in den GE-Gebieten
- Folgende unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwen-dung benötigt werden, im Verband 1,0 m x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Mindesthöhe für Bäume beträgt 1,5 m für Sträucher 0,8 m.
 - Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2,5 oder steiler angelegt werden,
 - Flächen in einer Breite von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze.
 - Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und Böschungs-schulter sind auszurunden.
 - Je 15 m laufende Erschließungsfront ist ein großkroniger Baum (Hochstamm 16/18) zu pflanzen.
 - Je 5 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkroniger Baum in einer Pflanz-größe von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ zu pflanzen. Offene Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,00 m (Länge) x 2,50 m (Breite) x 1,50 m (Tiefe) nicht unterschreiten. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 Kubikmetern nicht unterschreiten. Für eine ausreichende Bewässerung und Belüftung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Eine mindestens 2,25 m² große Fläche um den Stamm herum muss unversiegelt bleiben. Für die Befüllung der Pflanzgruben ist ein geeignetes Pflanzsubstrat zu ver-wenden. Die Bäume sind mit einem Anfahrtsschutz vor Überfahren zu sichern.
 - Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
 - Mauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen, die der Abstützung des Geländes dienen, dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
 - Es dürfen nur standortgerechte Gehölze der anliegenden Pflanzliste gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziffer 1 - 6 können erteilt werden, wenn sie, aus topographischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind. Weggefallenes Grün ist an anderer Stelle des Grundstücks auszugleichen.
 - Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Umlageplan, der Angaben über Pflanzort, Pflanzenarten, -größen und -menge trifft, vorzulegen.

Pflanzliste:

Geeignete Bäume für die Pflanzung innerhalb und außerhalb von Stellplatzanlagen

Feldahorn	Acer campestre	Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Spitzahorn	Acer platanoides	Traubeneiche	Quercus petraea
Schwarzerie	Alnus glutinosa	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"	Schw. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Esche	Fraxinus excelsior	Winterlinde	Tilia cordata
Fächerbaum	Ginkgo biloba (männlich)	Ulm (Hybride)	Ulmus- "New Horizon"
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	Ulm (Hybride)	Ulmus- "Regal"

Geeignete Bäume für die Pflanzung außerhalb von Stellplatzanlagen

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium
Hängebirke	Betula pendula	Traubenkirsche	Prunus padus
Rotbuche	Fagus silvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus silvestris	Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea	Johannisbeere	Ribes alpinum
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenröhren	Euonymus europaeus	Zaunrose	Rosa rubiginosa
Stechpalme	Ilex aquifolium	Kartoffelrose	Rosa rugosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schlehdom	Prunus spinosa	Eibe	Taxus baccata
Schneeball	Viburnum opulus		

Werbeanlagen in den GE-Gebieten

- 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 aus 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 Traufenerkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außen-wand) sind Werbeanlagen unzulässig.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Begründung der Freiflächen der Baugrundstücke sowie der An-zahl, der Größe und der Anbringungsorte von Werbeanlagen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB

/// Innerhalb der Richtfunktrasse dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die Höhe von 451,0 m ü NN bzw. von 475,0 m ü NN überschreiten.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Vorhandene Gebäude
Flur 2	Flurnummer
---	Flurgrenze
1047	Flurstücknummer
	Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

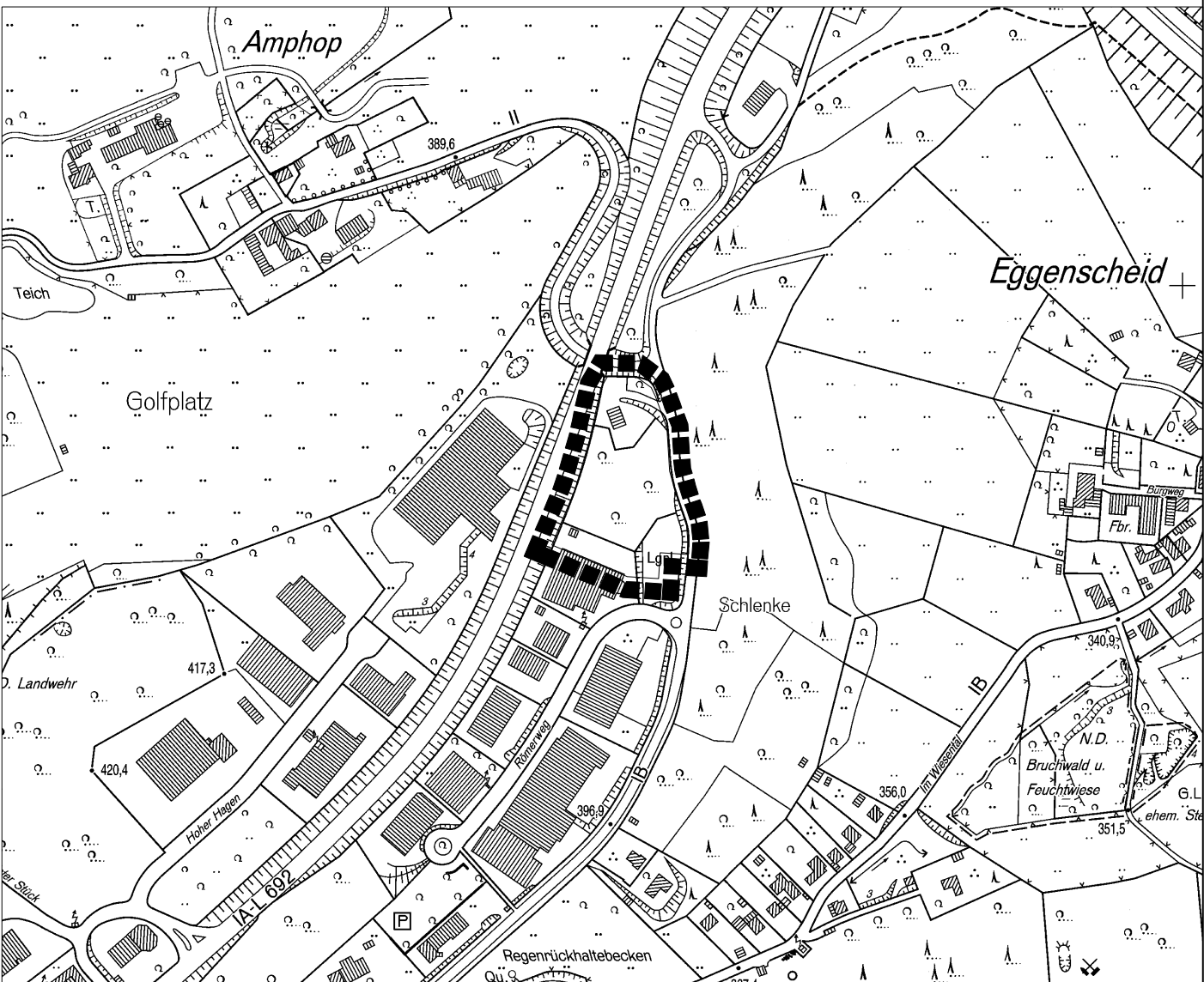
INKRAFTTRETEN

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

Lüdenscheid, den 28.02.2017

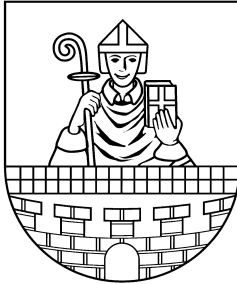
gez. Dzewas
Bürgermeister / in

gez. Marré
Schriftführer / in



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Vöcks	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.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 29.06.2016 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 29.06.2016 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.07.2016 bis 23.08.2016 öffentlich ausliegen.	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 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid in der Fassung der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Ämlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 10 am 08.03.2017 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem 09.03.2017 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Breul					
63 gez. Thomys					
STL/ BI	Lüdenscheid, 14.06.2016 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 24.08.2016 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 24.08.2016 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 24.08.2016 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 14.03.2017
gez. Jülich	gez. Breul Städt. Obervermessungsrat	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Dzewas Bürgermeister

STADT LÜDENSCHIED



Bebauungsplan Nr. 737
"Römerweg", 8. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-Land	Flur: 2
Maßstab: 1:1000	Datum: 08.03.2016
Bestehend aus 1 Blatt + Abstandsliste 2007	Blatt: 1
Entwurf: Mielke	Zeichnung: Priesnitz-Winter