



PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2013) in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 08.12.2014 den Bebauungsplan Nr. 785 „Bahnhof Lüdenscheid“, 1. Änderung als Sitzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 17.11.2014 beigefügt.

ALFESTSETZUNGEN

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

- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO)

SO 1 Bahnhofgebiet - SO 1

Zulässig sind:

- 1) bahnbegleitende Dienstleistungen und Einrichtungen, Dienstleistungen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie Taxiunternehmen
- 2) Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3) Hotels und Gästehäuser
- 4) Gebäude für freie Berufe
- 5) Schank- und Speisewirtschaften
- 6) Läden in den Erdgeschossen mit einer max. Verkaufsfäche von jeweils 500 qm, ausgenommen Sex-Shops
- 7) Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1) Gebäude, Räume, Einrichtungen und Anlagen für Schulungs-, Tagungs-, Forschungs- und Entwicklungszwecke sowie zur Förderung technologieorientierter Betriebsgrundlagen
- 2) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 3) betriebliche Kinderbetreuungseinrichtungen
- 4) Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke
- 5) Parkhäuser und Großgaragen, sofern sie der Unterbringung von Stellplätzen für in den Sondergebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen oder der Unterbringung von Park + Ride - Parkplätzen dienen und sofern die Gestaltungsfestsetzung Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten wird.

SO 2 Dienstleistungs- und Verwaltungsgebiet - SO 2

Zulässig sind:

- 1) Büro- und Verwaltungsgebäude
- 2) Gebäude, Räume und Anlagen für Schulungs- und Tagungszwecke
- 3) Gebäude und Räume für freie Berufe

Ab einer Bauteile von 21,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - sind darüber hinaus zulässig:

- 1) Gebäude, Räume, Anlagen und Einrichtungen für Forschungs-, Entwicklungs- und Messtechnik sowie zur Förderung technologieorientierter Betriebsgrundlagen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1) Gebäude, Räume, Anlagen und Einrichtungen für Forschungs-, Entwicklungs- und Messtechnik sowie zur Förderung technologieorientierter Betriebsgrundlagen auch in geringerer Bauteile
- 2) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, deren Schwerpunkt in den betrieblichen Funktionsbereichen Forschung und Entwicklung, Management und Marketing oder Schulung liegt. Lagerhäuser und -plätze dürfen dabei nur einen Anteil von max. 25 % der Grundstücksfläche einnehmen
- 3) Hotels und Gästehäuser
- 4) Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke
- 5) Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 6) betriebliche Kinderbetreuungseinrichtungen
- 7) betriebsbezogene Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft
- 8) Parkhäuser und Großgaragen, sofern die Gestaltungsfestsetzung Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten wird sowie Stellplatzanlagen

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

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

0,8

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann innerhalb des Sondergebietes 1 westlich der Bahnhofsallee ausnahmsweise die Grundflächenzahl von 0,8 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

OK 418,00 m

maximale Höhe baulicher Anlagen über NN (§ 16 BauNVO)

OK 418,00 m ü NN

Westlich der Bahnhofsallee kann innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 2 die festgesetzte Mindesthöhe für Parkhäuser ausnahmsweise unterschritten werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB), vom Baurecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2 a BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise; Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

Innenhalb der festgesetzten Sondergebiete beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H zu Nachbargrundstücken bzw. 0,25 H zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen. Auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände von nicht mehr als 16 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H. Zu angrenzenden Baugruben gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsflächen des entsprechenden Baugrubes. In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 3,00 m betragen. Innenhalb des Sondergebietes 1 muss ohne Grenzabstand direkt auf der südlichen Baulinie zum Hermann-Reitz-Platz hin gebaut werden.

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baulinie für unwesentliche Gebäudeteile wie Treppen, Treppenhäuser und -türme, Erker, Vordächer und Eingänge, Aufzugsschächte sowie fassadengliedernde Elemente zur Straßenbegrenzungsgrenze hin um maximal 1,00 m oder ein Zurücktreten von der Baulinie für unwesentliche Gebäudeteile wie architektonische Fassadengliederungen, Eingänge und Schütze um maximal 1,00 m gestattet werden, sofern - die Frontlänge dieser unwesentlichen Gebäudeteile 5,00 m nicht übersteigt, - ein wesentlicher Gebäudeteil mit mindestens 5,00 m Frontlänge beidseitig an die Überschreitung bzw. das Zurücktreten angrenzt, - die Summe der Frontlängen hervorretender bzw. zurücktretender unwesentlicher Gebäudeteile 20 % der Gebäudfrontlänge insgesamt nicht übersteigt.

Frontlängenmaße beziehen sich auf die entsprechende Baulinie (§ 23 (2) BauNVO).

Fachdienste	Beschreibung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bursian	Der lateinische Bestand 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. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 14.02.2014 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 27.08.2014 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.10.2014 bis 04.11.2014 öffentlich ausliegen.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenutzungsplan 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 15.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 6 am 04.02.2015 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 05.02.2015 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Breul					
63 gez. Thomys					
STU BI gez. Schubert	Lüdenscheid, 21.08.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Breul Stadtdirektor	Lüdenscheid, 09.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 09.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 09.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 09.02.2015 gez. Dewas Bürgermeister

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Innenhalb der festgesetzten Sondergebiete sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Innenhalb der festgesetzten Sondergebiete sind Stellplätze, Carports und Garagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb eines 21,00 m breiten Stellplatzes, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nur ausnahmsweise zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Für den Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen in den Sondergebieten wird festgesetzt, dass je Grundstück nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer max. Breite von 6,00 m oder jeweils getrennt eine Zufahrt und eine Abfahrt mit einer max. Breite von je 6,00 m zulässig sind.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Brückenplatz Zweckbestimmung: Brückenplatz

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

LPB III

Innenhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, die entsprechenden Anforderungen der nachfolgenden Tabelle an die Luftschalldämmung erfüllen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Schalldämmmaße für die Teilflächen der Außenbauteile anhand der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktion) und der Lage zu bestimmen.

Für die LPB IV und V sind für Schlafräume schalldämmte fensterunabhängige Lüftungselemente vorzusehen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Mäßigere Außenlärmpegel	Belästigende Außenlärmpegel	Raumarten	Büro- und Büroräume in Wohn- und gem. Übernahmestellen (1)
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	Äußerer Lärm	Äußerer Lärm
1	II bis 55	35	30		
2	III bis 60	35	30		
3	IV bis 65	35	30		
4	IV bis 70	45	40		
5	V bis 75	50	45		
6	VI bis 80	55	50		
7	VII > 80	60	55		

(1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leisten werden, können geringere Anforderungen gestellt werden. (2) Die Anforderungen sind bei aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO NW)

- 1) Dachformen Als Dachformen sind in den Sondergebieten nur Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.
- 2) Werbeanlagen Werbeanlagen sind oberhalb der Traufunterkante eines Gebäudes (Schrittlinie zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) zulässig.

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.

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 zulässig. Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu drei Werbefahrten mit einer maximalen Masthöhe von 6,0 m über Oberkante Gelände (OKG) zulässig.

Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlagen bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

- 3) Begrünung Innenhalb der festgesetzten Sondergebiete sind die straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Baulinien, die nicht durch ausnahmsweise zulässige Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, mit kleinteiligen Gehölzen im Verband von mindestens 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen.

Parkdecks sind auf der Fläche der obersten Etage mit einem Flächenanteil von mindestens 15 % zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Böschungsfuß- und -schulter sind auszurunden. Mauern zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1,00 m hoch errichtet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Befragungsverfahren, der Angaben über Pflanzarten, Pflanzgröße und -menge trifft, für die ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.

Ausnahmen von den Vorschriften können gestattet werden, wenn sie aus topografischen oder anderen Gründen, die dies besonders nachweisbar bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen erforderlich sind.

4.) Gestaltung Die jeweiligen Geschosse von überirdischen Parkhäusern und Großgaragen sind zu allen Seiten hin durch eine geschlossene Fassade zu umgeben. Technische erforderliche Öffnungen (z. B. zur Entlüftung) können zugelassen werden. Sämtliche Fassaden sind architektonisch zu gliedern.

Ungegliederte Fassadenschnitte mit einer Länge von mehr als 40 m sind unzulässig.

5.) Hinweis Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 84 Abs. 1 BauNVR eine Ordnungswidrigkeit vor, die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauNVR angewendet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 51 a LWGNV) In den festgesetzten Sondergebieten sind mindestens 60 % der Dachflächen mindestens extensiv mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,3 zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn ein Abflussbeiwert von 0,43 für das Gesamtgrundstück nicht überschritten wird oder durch technische Maßnahmen (insbesondere Rückhaltekanal, -becken) das Niederschlagswasser des gesamten Grundstücks gesammelt und zeitverzögert in die vorhandene Kanalisation abgegeben werden kann.

In den festgesetzten Sondergebieten sind nicht überbaute Stellplätze, deren Zufahrten, befestigte, nicht überdachte Hof- und Lagerflächen sowie Grundstücks- und -abfahrten in offeneren Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,4 herzustellen. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn ein Abflussbeiwert von 0,43 für das Gesamtgrundstück nicht überschritten wird oder durch technische Maßnahmen (insbesondere Rückhaltekanal, -becken) das Niederschlagswasser des gesamten Grundstücks gesammelt und zeitverzögert in die vorhandene Kanalisation abgegeben werden kann.

Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BILDARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Flurnummer

Flurgrenze

231 Flurstücknummer

Fahrbahn Busumfahrt

HINWEISE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes IV „Bahnhofstraße / Mathildestraße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Bahnhofstraße / Mathildestraße“.

INKRAFTTRETEN

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

Lüdenscheid, 11.12.2014

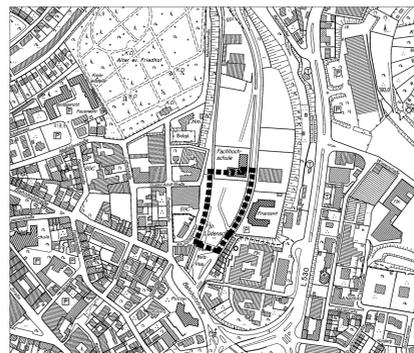
gez. Dewas

Bürgermeister

gez. Marré

Schriftführerin

Koordinatentabelle	
Grenze vom Baugrub zum Brückenplatz	
Nr.	X
①	404214,57
②	404287,13
③	404295,74
④	404314,71
⑤	404318,53
⑥	404330,97



STADT LÜDENSCHIED
Bebauungsplan Nr. 785
"Bahnhof Lüdenscheid"
1. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-Stadt

Flur: 7, 8

Maßstab: 1 : 500

Datum: 11.08.2014

Bestehen aus 1 Blatt

Blatt 1

Entwurf: Weidemann

Zeichnung: Priesnitz-Winter