

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 14.11.2016 den Bebauungsplan Nr. 737 „Römerweg“, 7. Änderung als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 20.10.2016 beigelegt.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

- GI Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO**
Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Unzulässig sind jedoch aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen der Abstandsklasse I - IV der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007, der Bestandteile dieses Bebauungsplanes ist.
Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 38, 43, 45, 47, 48, 79 und 80 der Abstandsliste IV der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
2. Tankstellen.
Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.
Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 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 427,0 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugschächte, Entlüftungsanlagen etc. als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ 1 und 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 (unter anderem 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. Grundstücke, 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 Grundstückes 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. 1 Nr. 18 b) BauGB

- Flächen für Wald
WUM Waldumbaumaßnahme, d. h. ein stufiger Waldrandaufbau mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung bzw. besondere Bewirtschaftungsformen nach Maßgabe des Umweltberichtes und des Maßnahmenkonzeptes zum Artenschutz.

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

- Bepflanzung der gekennzeichneten Fläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, nach Maßgabe des Umweltberichtes und des Maßnahmenkonzeptes zum Artenschutz.

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

- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als Sichtschutz und zur optischen Eingrünung des GI-Gebietes

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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:

Begrünung in den GI-Gebieten

- Folgende unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung 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.
a) Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2,5 oder steiler angelegt werden,
b) Flächen in einer Breite von 5,0 m entlang der Grundstücksgrenze.
- Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und Böschungsschulter sind auszurunden.
- Je 15 m laufende Erschließungsfront ist ein großkröniger Baum (Hochstamm 16/18) zu pflanzen.
- Je 5 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkröniger Baum in einer Pflanzgröße 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 überschreiten. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 Kubikmetern nicht unterschreiten. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Eine mindestens 2,25 m² große Fläche rund um den Stamm muss unversiegelt bleiben. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz 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 bis 6 können erteilt werden, wenn sie, aus topographischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind. Grün, das durch eine genehmigte Ausnahme wegfällt, ist an anderer Stelle des Grundstückes 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 |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa | Stieleiche | Quercus robur |
| Hainbuche | Carpinus betulus "Fastigiata" | Schw. Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Esche | Fraxinus excelsior | Winterlinde | Tilia cordata |
| Fächerbaum | Ginkgo biloba (männlich) | Ulme (Hybride) | Ulmus-"New Horizon" |
| Amberbaum | Liquidambar styraciflua | Ulme (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 sylvatica | Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Wildapfel | Malus silvestris | Winterlinde | Tilia cordata |

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

Werbeanlagen in den GI-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 Traufeneberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke sowie der Anzahl, 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 737 „Römerweg“

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

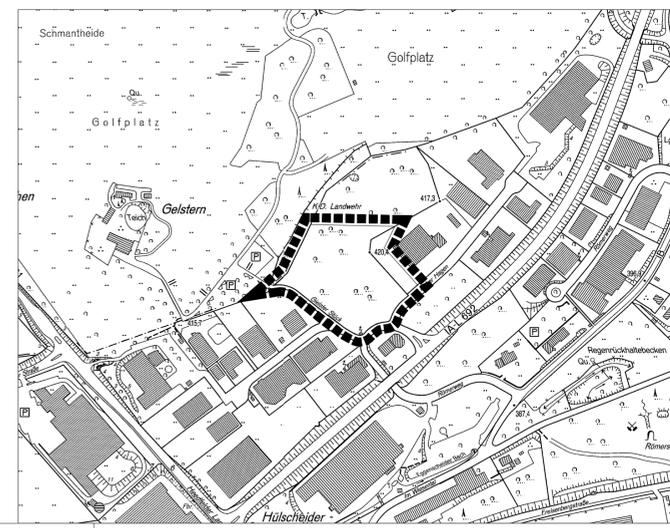
- Vorhandene Gebäude
- Flur 2
- Flurnummer
- Flurgrenze
- 1047
- Flurstücknummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

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 15.11.2016

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 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 27.08.2014 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 29.05.2016 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.07.2016 bis 23.07.2016 öffentlich ausgelegt.	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 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 10 am 06.03.2017 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, 15.08.2016 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 Stadt. Obervermessungsrat	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Dzewas Bürgermeister

STADT LÜDENSCHIED
Bebauungsplan Nr. 737
"Römerweg", 7. Änderung



Gemarkung Lüdenscheid-Land	Flur: 2
Maßstab: 1:1000	Datum: 03.05.2016
Bestehend aus 1 Blatt + Abstandsliste 2007	Blatt: 1
Entwurf: Mielke	Zeichnung: Priesnitz-Winter