



P R Ä A M B E L

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Lüdenschied in seiner Sitzung am

den Bebauungsplan Nr. 735 „Am Fuhrpark“ 3. Änderung und Erweiterung als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom beigefügt.

A) FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

GE
nvt.

Gewerbegebiet, nicht wesentlich störend gemäß § 8 BauNVO

- Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen (nicht wesentlich störend) zur Folge haben können,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Unzulässig sind:
- Vergnügungsstätten
 - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nachstehenden zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept Lüdenscheid 2013.

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung	Künstlerartikel / Bastelzubehör
Bettwäsche	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bild- und Tonträger	Musikinstrumente und Zubehör
Bücher	Optik / Augenoptik
Büromaschinen	Papier / Schreibwaren
Computer und Zubehör	Sanitätsartikel
Elektrokleingeräte	Sammelbriefmarken und -münzen
Erotikartikel	Schuhe
Fotoartikel	Spielwaren
Gardinen / Dekostoffe	Sportartikel / -kleingeräte
Glas / Porzellan / Keramik	Sportbekleidung / Sportschuhe
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Melenware / Wolle /	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren	Uhren / Schmuck
Hörgeräte	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	Wohneinrichtungsartikel
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen	

Ausnahmsweise können die unzulässigen zentrenrelevanten Sortimente als Randsortimente zugelassen werden, wenn sie bei einem ansonsten zulässigen Hauptsortiment insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen und in einem funktionalen Zusammenhang zu diesem stehen.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass im GE nicht wesentlich störend Änderungen, Erneuerung und Erweiterungen des auf dem Grundstück Breitenfeld 1 (Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 13, Flurstücke 773, 769, 777, 875, 877, 879 und 881) vorhandenen Lebensmittelmarkts nebst Getränkemarkt bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 qm allgemein zulässig sind.

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

- 0,8 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 und 19 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 Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebiets, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausweisungswerte (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

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

Sichtflächen
Sichtflächen sind oberhalb von 0,60 m Höhe, gemessen vom Fahrbahrand, von Sichthindernissen freizuhalten.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Feuerwehr

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Friedhof

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Pflanzung mit den im folgenden aufgeführten Pflanzen vorzunehmen und dauernd zu erhalten.

- | | |
|--------------------|----------------|
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Forsythia | Forsythie |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirische |

- Anzupflanzender Baum
 - zuerhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB
- Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Abs. 1 und 2 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 16.07.2016 (GV. NW. S. 539) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist das hier anfallende Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB privat zu versickern.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (SGV. NW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- FD / PD
- Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sind auf den Hauptgebäuden nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer zulässig.
 - Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. haufwerksporigem Betonpflaster, mit Plasterassen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pfasterbettung) herzustellen. Die Fahrgassen können in anderen Materialien hergestellt werden. Die Hofflächen sind ebenfalls in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
 - Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z.B. Sedum- oder Grassdach) zu begrünen.
 - Flachdächer und flach geneigte Pultdächer von Neubauung und Anbauten sind zukünftig flächendeckend extensiv zu begrünen.

Wird eine der örtlichen Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer, die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplatzoberflächen oder die Begrünung der Dächer vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW 2018 angewendet werden.

B) HINWEISE

Vorkehrungen zum Schutz vor Starkregen

Der Starkregenabfluss im Plangebiet von der Straße „Breitenfeld“ zur „Rahmedestraße“ (L 691) ist im Grenzbereich Gemeinbedarfsfläche / Gewerbegebiet / Trafostation durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Ein Rückstau von Hochwasser bei einem Starkregenereignis zu Lasten benachbarter Grundstücke und Gebäuden ist zu verhindern. Entsprechende Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Alllastenverdachtsfläche Nr. 00/0007 (Am Fuhrpark)

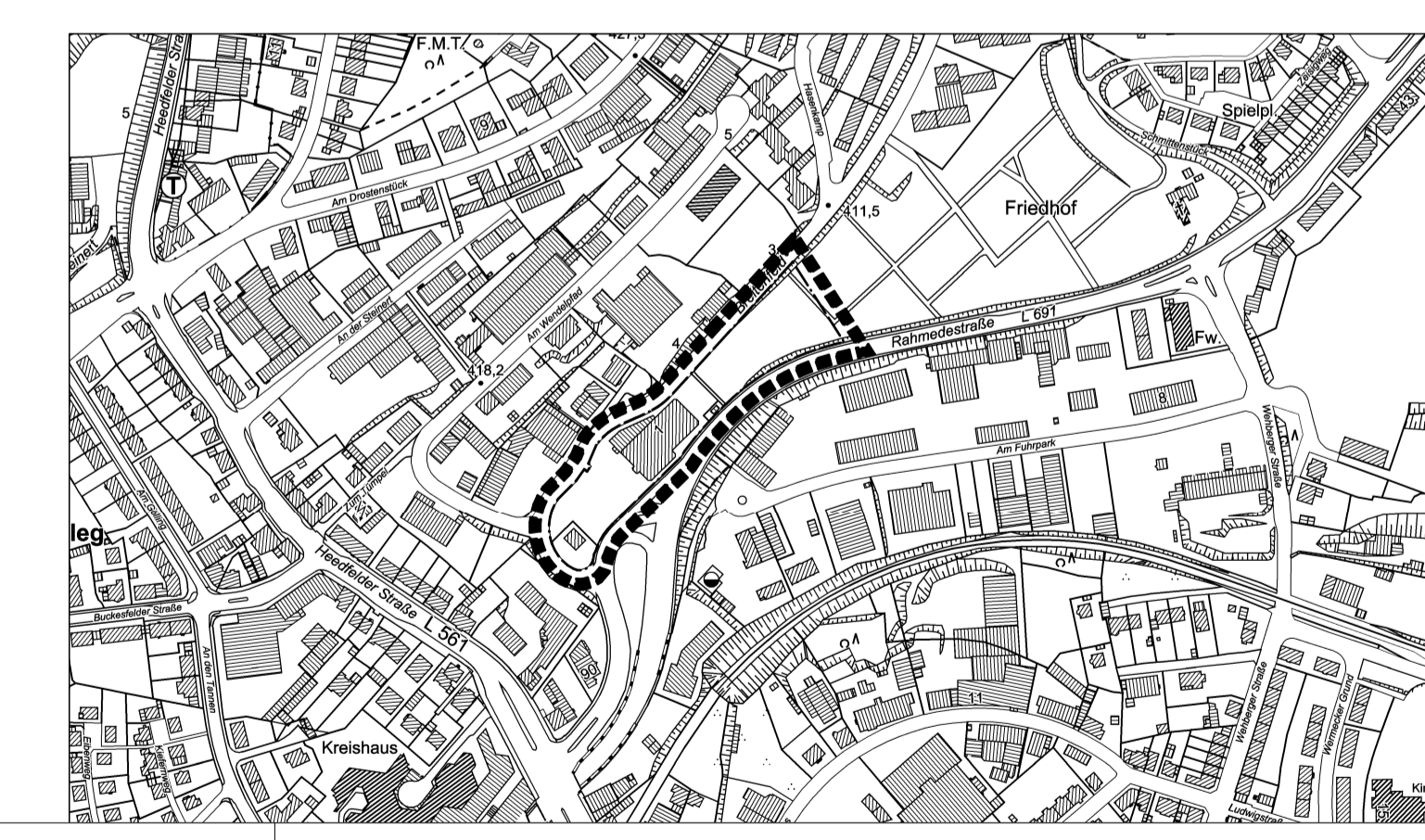
Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich ein Teil der im Alllastenkataster des Märkischen Kreises geführten Alllastenverdachtsfläche Nr. 00/0007 (Am Fuhrpark). Für den Teil der Altablagern, der sich im Bereich der Parkfläche südwestlich des REWE-Marktes (Breitenfeld 1) befindet, liegen keine Ergebnisse einer Gefährdungsabschätzung / Bodenuntersuchung vor. Sollen daher im Zuge der Erweiterung des REWE-Marktes zukünftig bauliche Veränderungen stattfinden, in deren Rahmen in den Untergrund eingegriffen wird, ist im Vorfeld dieser Maßnahme eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

C) DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenze und Grenzsteine
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Mischwasserkanal des SELH AöR (Stadtentwässerungsbetrieb Lüdenscheid Herscheid AöR)

D) 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.
Lüdenschied,



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planischenverordnung (PlanZVO) 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.	Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 735 „Am Fuhrpark“, 3. Änderung und Erweiterung dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid am zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 8 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 22.12.2020 in der Fassung der Änderung vom 06.04.2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt-Amtsblatt des Märkischen Kreises-Nr. veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich und tritt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
63					
66					
STU/BI	Lüdenschied, Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur	Lüdenschied, Der Bürgermeister Im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenschied, Der Bürgermeister Im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenschied, Der Bürgermeister	Lüdenschied, Der Bürgermeister

STADT LÜDENSCHIED
Bebauungsplan Nr. 735
"Am Fuhrpark", 3. Änderung und Erweiterung

Gemarkung Lüdenscheid- Stadt Flur: 13
Maßstab: 1:500 Datum: 20.07.2023
Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1
Entwurf: Baumast, Raddatz Zeichnung: Plichta