PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2013) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom ..... beigefügt.

A) F E S T S E T Z U N G E N gem. § 9 BauGB

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

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

EH

SO 1

Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes: Einzelhandel

Im sonstigen Sondergebiet 1 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.865 qm (davon maximal 1760 qm für den Verkauf von Sortimenten aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, maximal 110 qm für den Verkauf von Sortimenten aus der Warengruppe Gesundheit und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren als Randsortiment sowie maximal 130 qm für den Verkauf sonstiger Randsortimente) zulässig. Darüber hinaus sind Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von ins gesamt maximal 200 qm zulässig; je Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von 100 qm dabei nicht überschritten werden.

SO 2

Im sonstigen Sondergebiet 2 ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 qm (davon maximal 590 qm für den Verkauf von Sortimenten aus der Warengruppe Gesundheit und Körperpflegeartikel / Drogeriewaren, maximal 110 qm für den Verkauf von Sortimenten aus der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Randsortiment sowie maximal 100 qm für den Verkauf sonstiger Randsortimente) zulässig. Darüber hinaus sind Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 200 qm zulässig; je Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von 100 qm dabei nicht überschritten werden. Räume für freie Berufe (freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) sind unabhängig von ihrer Größe und Wohnartigkeit ebenfalls zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente nach dem Lüdenscheider Einzelhandelskonzept sind:

Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke), Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

BMZ 3,0 — Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

OK max. 356.5 m ü NN — maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

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

a — abweichende Bauweise

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind

Einfriedungen, Bepflanzungen und Geländeprofilierungen dürfen eine Höhe von 0,60 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Soweit einzelne Bäume vorhanden oder vorgesehen sind, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 3,00 m über dem Fahrbahnniveau sein.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F — Fußweg

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

Elektrizität

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Parkanlage

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrechten zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebs Lüdenscheid (SEL) zu belastende Flächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Anpflanzgebot für Einzelbaum

Innerhalb der festgesetzten nördlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Kölner Straße sind drei Säulen-Hainbuchen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind in gleicher Art zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten südlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Kölner Straße sind drei Säulen-Hainbuchen mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind in gleicher Art zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03. 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Begrünung:

1. Sämtliche unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden, im Verband 1,00 m x 1,00 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Mindesthöhe für Bäume beträgt 1,50 m, für Sträucher 0,80 m, sofern diese sich nicht in den festgesetzten Sichtflächen befinden.

2. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden.

3. Bei der Neuanlage oder Umgestaltung einer Stellplatzanlage ist je 5 Stellplätze innerhalb dieser ein Amberbaum (Liquidambar styraciflua) 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 unterschreiten. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 m³ nicht unterschreiten. Die Flächen oberhalb der mindestens 3,00 m x 3,00 m großen Pflanzgruben sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. 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 Anfahrschutz vor dem Überfahren zu sichern.

4. Innerhalb des Sondergebietes 1 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen östlicher Baugrenze und öffentlicher Grünfläche eine einseitige Allee aus neun Säulen-Hainbuchen mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind in gleicher Art zu ersetzen.

5. Mindestens 70 % der Pflanzflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der anliegenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

7. 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. Das durch eine genehmigte Ausnahme wegfallende Grün ist an anderer Stelle des Grundstücks auszugleichen.

8. 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 i

Feldahorn	Acer campestre	Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Spitzahorn	Acer platanoides	Traubeneiche	Quercus petrea
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"	Schw. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Baum-Hasel	Corylus columa	Winterlinde	Tilia cordata
Fächerbaum	Ginko 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
Betula pendula	Hängebirke	Traubenkirsche	Prunus padus
Fagus silvatica	Rotbuche	Eberesche	Sorbus aucuparia
Malus silvestris	Wildapfel	Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

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

Werbeanlagen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig; bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe unzulässig. Im Sondergebiet 1 sind jeweils nur maximal fünf Werbeanlagen je Gewerbeeinheit zulässig. Im Sondergebiet 2 sind jeweils nur maximal drei Werbeanlagen je Gewerbeeinheit zulässig. Pylone dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Mit Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung sind die entsprechenden Werbeanlagen zu beseitigen.

Festsetzungen gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 538 „Kölner Straße / Ramsberghang", 3. Änderung

B) K E N N Z E I C H N U N G E N gem. § 9 (5) BauGB

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

C) D A R S T E L L U N G E N O H N E N O R M C H A R A K T E R

vorhandenes Gebäude

künftig entfallendes Gebäude

künftig entfallender Weg

Flur 37 — Flurnummer

Flurgrenze

184 — Flurstücksnummer

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Böschungen

vorhandene Bäume

Kennzeichnung angrenzender Bebauungspläne

Zaun

Mauer

348.46 — Höhenpunkte

X 403350,24 Y 5674551,13 — Koordinatenpunkte ETRS

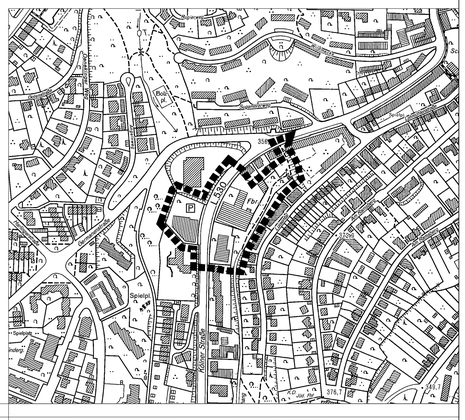
D) I N K R A F T T R E T E N

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

Lüdenscheid, den .....

..... Bürgermeister

..... Schriftführer



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61	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 ..... gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom ..... mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.	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 Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. ..... am ..... veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem ..... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62					
63					
STL/ BI	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Städt. Obervermessungsrat	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, ... Bürgermeister

STADT LÜDENSCHEID

Bebauungsplan Nr. 538
"Kölner Straße / Ramsberghang"
3. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-Stadt	Flur: 25, 27, 36, 37
Maßstab: 1 : 500	Datum: 06.09.2016
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Weidemann	Zeichnung: Priesnitz-Winter