

**PRÄAMBEL**  
 Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Novelle 2017) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 775 „Bahnhof Brücke“ als Satzung beschlossen.  
 Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom ..... beigefügt.

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

**SO** Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)  
 Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes (§ 11 BauNVO)  
 Im sonstigen Sondergebiet 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 qm für das Sortiment Nahrungsmittel und Genussmittel zulässig; zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal einen Anteil von 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsflächen von 1.800 qm einnehmen. Sofern das Grundstück im sonstigen Sondergebiet 1 geteilt wird, darf die Verkaufsfläche je Grundstück maximal das 0,205-fache der Grundstücksgröße (in qm) betragen. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal einen Anteil von 10 % der entsprechenden Gesamtverkaufsfläche einnehmen.  
 Im sonstigen Sondergebiet 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 750 qm für das Talortsortiment Getränke zulässig; zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal einen Anteil von 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsflächen von 750 qm einnehmen. Sofern das Grundstück im sonstigen Sondergebiet 2 geteilt wird, darf die Verkaufsfläche je Grundstück maximal das 0,18-fache der Grundstücksgröße (in qm) betragen. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal einen Anteil von 10 % der entsprechenden Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Darüber hinaus ist im Sondergebiet 2 die Errichtung eines Gebäudes mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Lüdenscheider Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdenscheid von Dezember 2013.

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 Zulässig sind:  
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
 3. Tankstellen  
 sofern die unter 1. - 3. genannten Betriebe und Anlagen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (8:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

**TF 1** Lärmkontingierung Teilfläche 1 (§ 1 (4) BauNVO)

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	72	54

**TF 2** Lärmkontingierung Teilfläche 2 (§ 1 (4) BauNVO)

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 2	68	50

**A - G** Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A - G erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus., T	EK, zus., N
A	80	260	12	15
B	260	304,5	4	7
C	304,5	330	5	3
D	330	350	2	0
E	350	10	2	4
F	10	35	0	0
G	35	80	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionswerte in Richtung Sektor L<sub>eq</sub> durch L<sub>eq,2,3,4,5,6,7,8,9</sub> zu ersetzen ist.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 (5) BauNVO zugelassen werden:  
 1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind  
 2. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke  
 3. Vergnügungsanlagen  
 4. Anlagen für sportliche Zwecke

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

0,8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)  
 2,5 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)  
 OK max. 274,0m üNN maximale Höhe baulicher Anlagen über NN (§ 16 BauNVO)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 und 16 BauNVO)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - hier: Emissionskontingente

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

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)  
 Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise; Gebäudehöhen über 50,00 m sind zulässig (§ 22 (4) BauNVO).  
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 G+R Geh- und Radweg  
 Brücke über die Voime (Verkehrsfläche oberhalb der Wasserfläche)

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

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

1) Werbeanlagen  
 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufeneckante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) unzulässig.  
 Die Höhe der Werbeanlagen darf das Maß von 1,00 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 3,00 m Breite nicht überschreiten, freistehende vertikale Werbeanlagen dürfen die Maße von 4,00 m Höhe und 1,30 m Breite nicht überschreiten.  
 Ausnahmsweise kann ein Werbeplakat in einer Höhe von maximal 6,00 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder mit einem Mindestabstand von 20,00 m zum festgesetzten Geh- und Radweg (gemessen an der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, die die Sondergebiete einschließt) sowie von 3,00 m von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zur Einschließung der Sondergebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.  
 Es sind je Werbeeinheit bis zu 3 Werbeanlagen zulässig. Ausnahmen von der Zahl können zugelassen werden, wenn nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig vom öffentlichen Verkehrskreisraum wahrgenommen werden können.  
 Schriftzüge an Gebäuden dürfen ausschließlich aus Einzelbuchstaben bestehen.  
 Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu drei Werbefahnen mit einer maximalen Masthöhe von 6,00 m über Oberkante Gelände (OKG) zulässig.  
 Bewegte Werbeanlagen, einschließlich der Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten, sind nicht zulässig.

2) Begrünung  
 Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als 1:1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schaller sind auszuräumen. Die Böschungsfußhöhe ist unabhängig vom Neigungswinkel mit standortgerechten heimischen Gehölzen im Vorland 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen; gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Heister dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten und sind im Falle ihres Abganges zu ersetzen.  
 Je 8 Stellplätze ist zur Gliederung von Stellplatzanlagen innerhalb dieser ein heimischer Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 14/16“ zu pflanzen. Die Anpflanzungen haben entweder in Pflanzgruben oder in Pflanzbeeten zu erfolgen. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 m³ nicht unterschreiten. Sie sind mit Pflanzsubstrat zu füllen; für eine hinreichende Durchlüftung des Wurzelraumes ist ebenso Sorge zu tragen wie für einen geeigneten Anfanschutz. Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 5,00 m Länge x 2,00 m Breite x 1,50 m Tiefe aufweisen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Baumes ist an gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.  
 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Umlageplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzgröße und -menge enthält, vorzulegen.

3) Bauliche Gestaltung  
 Ungegliederte Fassadenabschnitte mit einer Länge von mehr als 30,00 m sind innerhalb der Sondergebiete unzulässig.

**Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**B) KENNZEICHNUNGEN (§ 9 (5) BauGB)**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)**

Wasserflächen: Voime und Voimeufer

**D) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

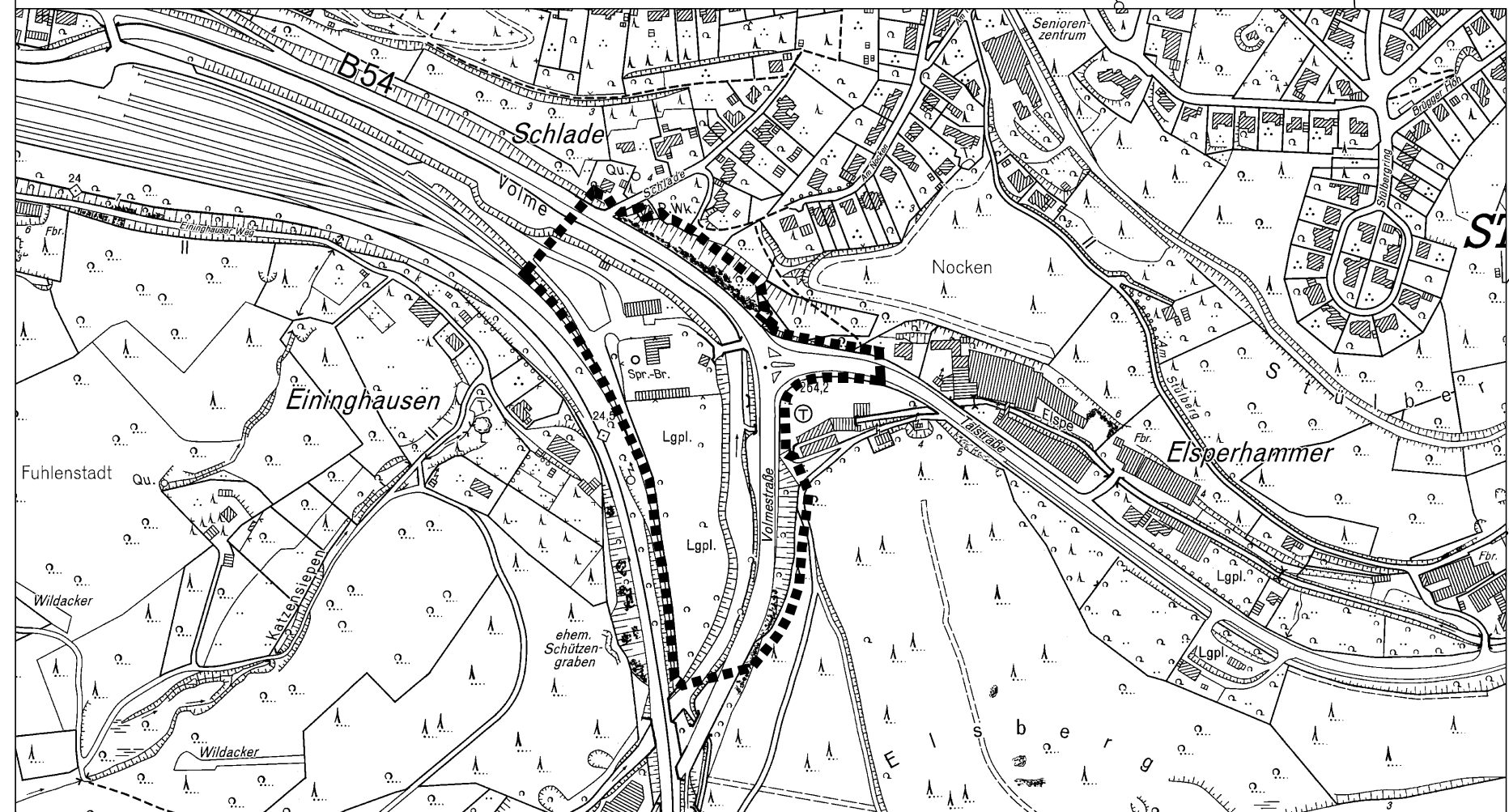
Bestehende Gebäude  
 künftig entfallendes Gebäude  
 Flurstücksgrenze und Grenzsteine  
 Flurstücksnummer  
 Flurgrenze  
 Flurnummer  
 Höhenpunkte  
 Böschung  
 Baum  
 Koordinatenpunkt

**HINWEISE**

1. Die städtebaulichen Festsetzungen bleiben erhalten, wenn sich der Flusslauf der Voime in seiner Ausdehnung verringert oder vergrößert.  
 2. Die DIN-Vorschrift 45691 - Geräuschkontingierung - ist im Rathaus der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation während der Dienstzeit einsehbar.  
 3. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind Werbeanlagen in jedem Einzelfall dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen anzuzeigen und bedürfen dessen Zustimmung bzw. Genehmigung, wenn die Werbeanlagen von den Verkehrsteilnehmern von der Bundesfernstraße aus eingesehen werden können.

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

Bürgermeister / in  
 Schriftführer / in



Fachliste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanZVO 1960). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	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 einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit ..... bis ..... 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 18.11.2008 in förmlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. .... veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem ..... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
63	Die Planunterlagen beinhalten einen digitalen Datenbestand. Der digitale Datenbestand ist maßgeblich für die geometrische Eindeutigkeit.				
66		Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid,
STU/BI	Lüdenscheid, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Fachbereichsleiter	Fachbereichsleiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister

**STADT LÜDENSCHIED**  
 Bebauungsplan Nr. 775  
 "Bahnhof Brücke"

Gemarkung Lüdenscheid- Land Flur: 99  
 Maßstab: 1:500 Datum: 11.04.2018  
 Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1  
 Entwurf: Weidemann Zeichnung: Pilchla