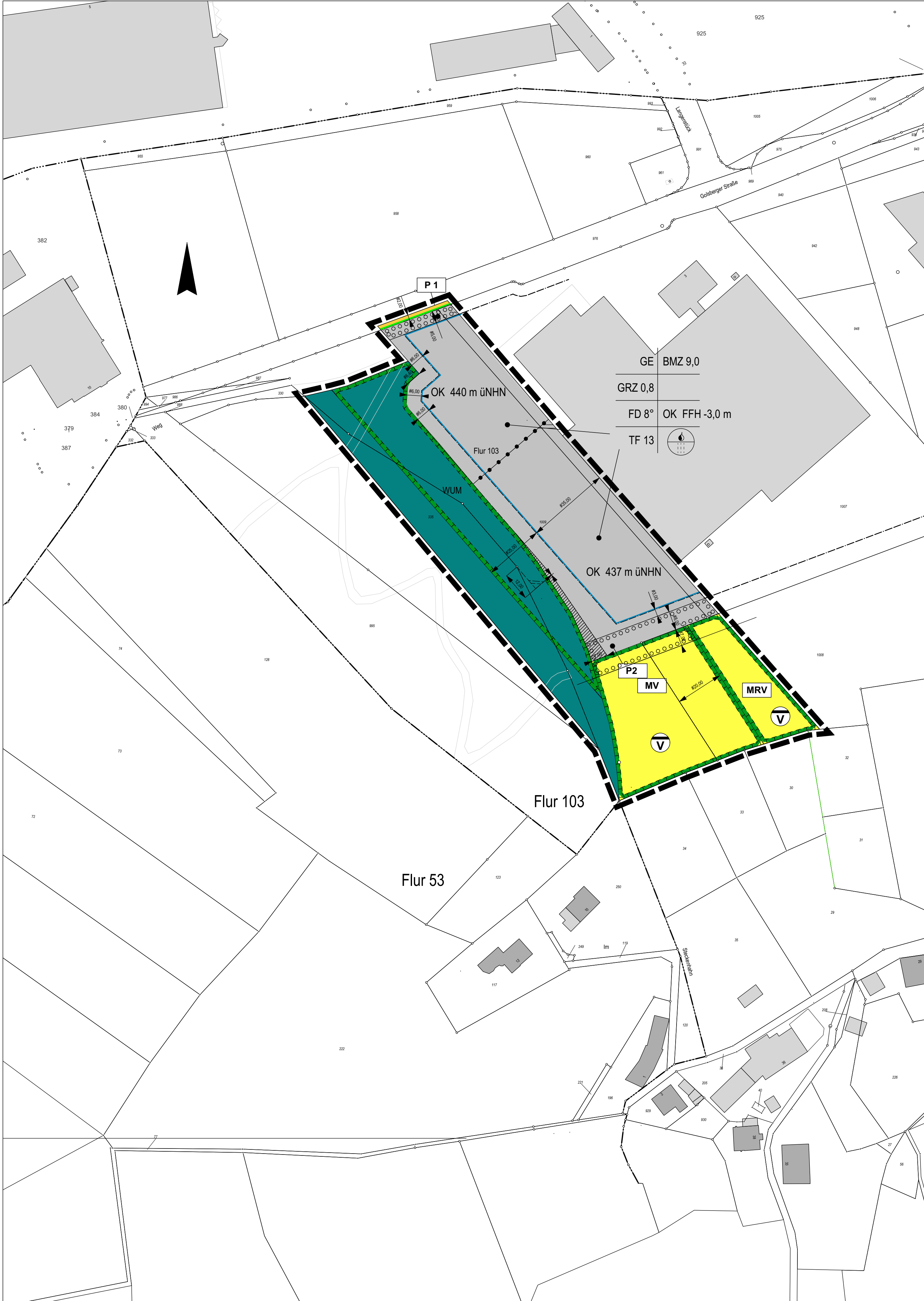




P R Ä M B E L

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, 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. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“, 2. Änderung und Erweiterung als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom beigefügt.

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

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

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

GE

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme: können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Das Maß der passiven Schallschutzmaßnahmen mit kontrollierter Lüftung für die schutzbedürftigen Räume ist im Einzelfall festzulegen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Ausnahme: ist gem. § 31 Abs. 1 BauGB der Verkauf von im Plangebiet gefertigten Waren an Endverbraucher zulässig, sofern die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem produzierenden Betrieb steht. Die Verkaufsfläche darf 100 qm nicht übersteigen. Der produzierende Anteil muss überwiegen.

Tankstellen.

In dem als (TF 13) bezeichneten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten gleich oder kleiner ist als das sich aus den festgesetzten nachfolgenden Emissionskontingenten (LEK) je Quadratmeter Grundfläche der Teilfläche bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustfreier Schallausbreitung in den Vorraum ergebende Immissionskontingent.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2.

Teilfläche (TF 13) LEK **tags / nachts** **62 / 47 dB(A)/m²**

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen in m über NHN, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Oberlichter, Kamine, Abluftführungen, Aufzugsschächte etc. als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 und 16 BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO), sind die durch festgesetzte 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 NRW über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie Lagerplätze und Garagen sind auf der so gekennzeichneten Fläche nicht zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss eines Grundstücks an die Verkehrsfläche darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen, wobei auch eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig ist. Bei Grundstücken, die mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsflächen angrenzen, können ausnahmsweise auch zwei Zufahrten zugelassen werden.

Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstücks aus topografischen 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.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus den nördlich gelegenen Baugebieten, in denen eine Versickerung des Niederschlagswassers zwingend festgesetzt ist.

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Waldumbau: Flächen für Wald, in dem ein gestufter Waldrandaufbau mit einheimischen Baum- und Straucharten angelegt und dauerhaft erhalten werden muss.

Maßnahme MRV: Die Versickerung des Niederschlagswassers aus den nördlich gelegenen gekennzeichneten Baugebieten in den Untergrund hat über die belebte Bodenzone in Muldensternen oder Mulden-Rigolen-Systemen zu erfolgen. Die Versickerungsanlagen dürfen nicht innerhalb von Böschungen oder Geländeanschlüpfungen liegen

Maßnahme MV: Die Versickerung des Niederschlagswassers aus den nördlich gelegenen gekennzeichneten Baugebieten in den Untergrund hat über die belebte Bodenzone in Muldensternen zu erfolgen. Die Versickerungsanlagen dürfen nicht innerhalb von Böschungen oder Geländeanschlüpfungen liegen.

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen MRV und MV (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen MRV und MV werden den im Plangebiet nördlich davon ausgewiesenen GE-Flächen zugeordnet, für die die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zwingend festgesetzt ist.

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

Anpflanzfläche 1:

Bäume (Hochstämme großkrönig wachsender einheimischer Laubbäume)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sträucher	
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna/ laevigata	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pflaflenhölzer
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehodorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Bodendecker	
Vinca minor	Kleines Immergrün

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abganges der zu pflanzenden Gehölze sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzfläche kann durch notwendige Grundstückszufahrten gequert werden.

P2 **Anpflanzfläche 2:**

Auf der so gekennzeichneten Fläche ist eine Sichtschutzpflanzung gemäß nachstehendem Pflanzschema und mit den aufgeführten Pflanzenarten anzulegen. Alle Pflanzenarten sind mit einer Mindestwuchsgröße von 100 cm einzubringen. Ribes alpinum und Ilex aquifolium sind mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm einzubringen. Abgänger Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzschema 0 - 40 m lang, 8 m breit

0	5	10	15	20	25	30	35	40
8	8	8	8	8	8	8	8	8
6	6	6	6	6	6	6	6	6
4	4	4	4	4	4	4	4	4
2	2	2	2	2	2	2	2	2
1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0

Pflanzschema 0 - 40 m lang, 15 m breit

0	5	10	15	20	25	30	35	40
8	8	8	8	8	8	8	8	8
6	6	6	6	6	6	6	6	6
4	4	4	4	4	4	4	4	4
2	2	2	2	2	2	2	2	2
1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0

Pflanzenarten:

Bäume:

1	Pseudotsuga menziesii	Douglasie
2	Metasequoia glyptostroboides	Chinesischer Urweltmammutbaum
3	Sequoiadendron giganteum	Mammutbaum
4	Chamaecyparis lawsoniana	Scheinzypresse

Sträucher:

5	Ilex aquifolium	Stechpalme, Hülse
6	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
7	Corylus avellana	Gemeine Hasel
8	Sambucus racemosa	Traubenholunder
9	Euonymus europaea	Pflaflenhölzer
10	Frangula alnus	Faulbaum, Pulverholz
11	Rosa canina	Hundsrose
12	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

OK FFH -3,0m

Festsetzung der Höhenlage von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Oberkante fertige Fußbodenhöhe des untersten Geschosses min. 3,0 m unter der Ausbauhöhe der angrenzenden Erschließungsstrasse. Ausnahmsweise kann ein anderes Maß zugelassen werden, falls sich dieses zwingend aus den besonderen topografischen Gegebenheiten ergibt.

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 den gekennzeichneten Baugebieten ist das hier anfallende Niederschlagswasser innerhalb der südlich angrenzenden Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB privat zu versickern.

Ausnahmsweise können geringe Teilflächen (z.B. Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden) an die Kanalisation angeschlossen werden, sofern der Entsorgungsträger (Städtewasserversorgung Lüdenscheid - SEL) dem zustimmt.

Hinweise:

- Es ist darauf zu achten, dass die Abwasserqualität im Zusammenhang mit der Versickerungsanlage der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des § 51a LWG NW vom 18.05.1998 sowie dem Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 genügt. Abhängig von dem konkret anzusehenden Gewerbebetrieb muss das anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in die Versickerungsanlage ggf. durch eine entsprechend ausgelegte Vorbehandlungsanlage geleitet werden.
- Um eine ordnungsgemäße und dauerhaft funktionierende Versickerungsanlage zu gewährleisten, muss gemäß dem vorliegenden Zusatzgutachten des Büros Fülling, Büro für Umweltgeologie, Beratende Geologen GmbH aus Wuppertal vom 20.09.2007 und der Ergänzung vom 29.10.2007 der Bau der Sickeranlage gutachterlich überwacht werden.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

Gestaltung von Baugebieten

- Folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten Gehölzen der nachstehenden Pflanzliste flächendeckend im Verband 1 x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
 - Böschungsfächen, die im Verhältnis 1 : 2,5 und steiler angelegt werden,
 - Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen.Hervon ausgenommen sind Bereiche, die an Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 (Maßnahmenflächen) und 25a (Anpflanzflächen) BauGB angrenzen.

Pflanzliste:

Als Hochstamm:	Als Büsche / Sträucher / Verpf. Sträucher:
Tilia cordata	Cornus sanguinea
Acer platanoides	Corylus avellana
	Crataegus monogyna
	Ilex aquifolium
	Ligustrum vulgare
	Prunus spinosa
	Rosa canina
	Rosa rubiginosa
	Ribes alpinum
	Rubus fruticosus
	Salix caprea
	Sambucus nigra
	Sambucus racemosa
	Sorbus aucuparia
	Taxus baccata
	Viburnum opulus
	Winter-Linde
	Spitz-Ahorn
	Hartnagel
	Hasel
	Weißdorn
	Stechpalme
	Liguster
	Schlehodorn
	Hundsrose
	Wein-Rose
	Johannisbeere
	Brombeere
	Sal-Weide
	Schwarzer Holunder
	Roter Holunder
	Eberesche
	Gemeiner Schneeball

Mit Überhalten als Heister:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Birnbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche

- Je 10 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlagen innerhalb dieser ein Baum aus der unter Punkt 1 stehenden Pflanzliste in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 14/16 cm“ zu pflanzen. Das Pflanzbeet darf eine Größe von 5 m x 2 m x 1 m nicht unterschreiten. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Im Falle des Abganges eines Baumes ist an gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und schuller sind auszurunden.
- Mauern zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1 m hoch errichtet werden.
- Begeh- und befahrbare Grundstücksflächen und Nebenanlagen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung wasserdurchlässig hergestellt werden können, wie PKW-Stellplatzflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
- Ausnahmen von den Vorschriften nach 1 bis 5 können gestattet werden, wenn sie aus topografischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen erforderlich sind.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort, Pflanzengröße und menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.
- Dachneigung maximal 8°.

FD 8°

Werbeanlagen in den Baugebieten

- 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 Traufenoberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.
- Freistehende vertikale Werbeanlagen (Pylone) dürfen das Maß von 3,0 m Höhe und 1,0 m Breite nicht überschreiten.
- Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu 3 Werbefahnen mit einer maximalen Masthöhe von 6,0 m über Oberkante Gelände (OKG) zulässig.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 809 „Gewerbegebiet südlich Heedfeld“, 2. Änderung und Erweiterung

S O N S T I G E D A R S T E L L U N G

26 Bestehende Gebäude

267 Flurstücksgrünze und Grenzsteine

267 Flurstücksnummer

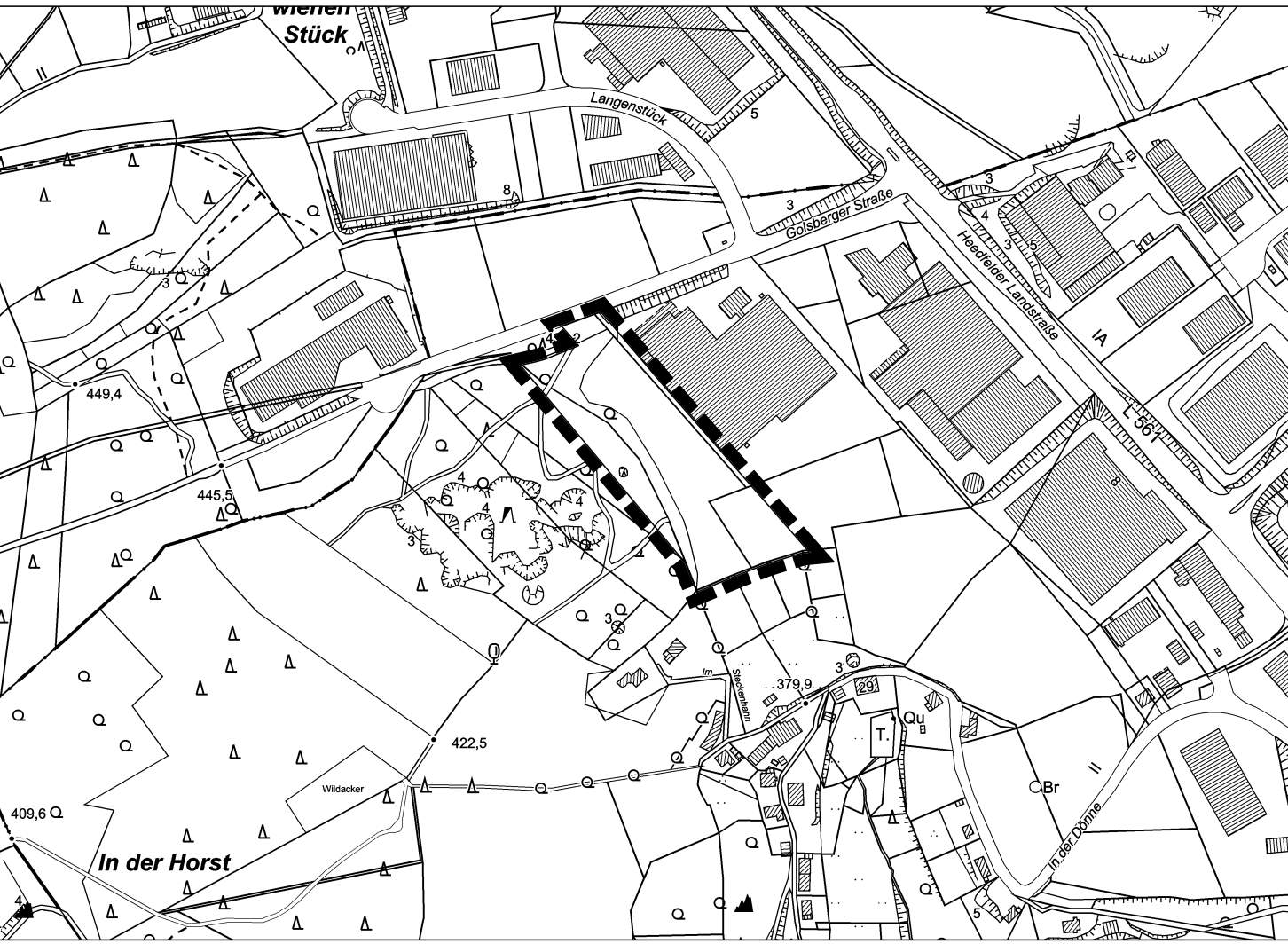
Flur 103 Flurgrenze

Flur 103 Flurnummer

INKRAFTTRETEN

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

Bürgermeister / in Schriftführer / in



STADT LÜDENSCHIED

Bebauungsplan Nr. 809
"Gewerbegebiet südlich Heedfeld",
2. Änderung und Erweiterung

Gemarkung Lüdenscheid- Land Flur: 103

Maßstab: 1:1000 Datum: 05.08.2021

Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1

Entwurf: Baumas Zeichnung: Plichta

Fachdienste	Beseitigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanZVO 1990). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist gemeinrechtlich 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 von mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen.	Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 809, "Gewerbegebiet südlich Heedfeld", 2. 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 § 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 einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
63	Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Der digitale Datenbestand ist maßgeblich für die geometrische Eindeutigkeit.				
66					
STL/ BI	Lüdenscheid,	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid,	Lüdenscheid,
	Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur	Fachbereichsleiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister	Bürgermeister