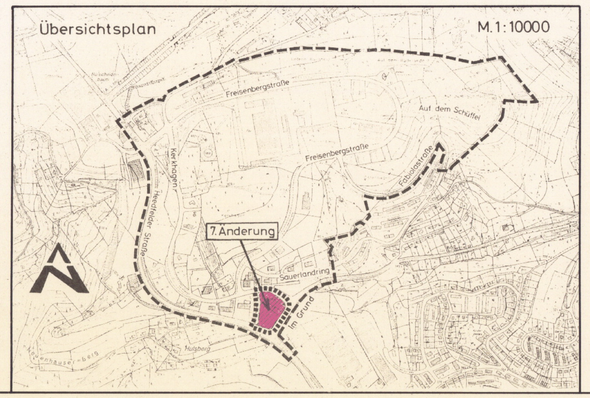
Übersichtsplan M. 1:10000



P R Ä A M B E L

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung
am **26.02.1996** den Bebauungsplan

Nr. 719 "Freisenberg", 7. Änderung

als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom **16.01.1996** beigefügt.

A) 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)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 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 Abstandsklassen I - VI der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283).

   Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 40 und 69 der Abstandsklasse IV, die Betriebsarten Nr. 93, 98, 117, 133, 140, 142, 143 und 148 der Abstandsklasse V und die Betriebsarten Nr. 156, 158, 162, 164, 166, 167, 170, 171, 173, 174, 175 und 176 der Abstandsklasse VI der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 203) zugelassen werden, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen,

Ausnahmsweise zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Vergnügungsstätten,

2. Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

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

0.8 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

5.0 — Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (§ 16 BauNVO)

Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn

a) die Geschossflächen - oder Baumassenzahlen nicht überschritten werden,

b) die Grundfläche des höheren Gebäudes oder Gebäudeteiles 20 % der überbaubaren Fläche des Baugrundstücks nicht überschreitet und

c) die maximale Höhe des Gebäudes das Maß von 20 m gemessen zwischen der bauaufsichtlich genehmigten Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauO NW) und Oberkante Dach nicht überschreitet.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1, § 16 BauNVO)

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

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO) Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind auf eigenem Grundstück zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

GE — überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Fahrbahnrand

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Garagen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen sind nur innerhalb eines 10 m-Streifens parallel zur Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Lagerplätze zulässig. Garagen sind hier nicht zulässig.

In den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den klassifizierten Straßen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze, Umfahrten, Lagerplätze und Garagen nicht zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Einfriedigung, Bepflanzung und Geländeprofilierung dürfen eine Höhe von 0,8 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Soweit einzelne Bäume in der Sichtfläche vorhanden oder vorgesehen sind, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 2,5 m über dem Fahrbahnniveau sein.

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

Straßenbegrenzungslinien

Fahrbahn

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtverbot

Der Anschluß eines Grundstücks an die Verkehrsflächen darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen. Bei größeren Grundstücken, die mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsfläche angrenzen, und bei Tankstellen können zwei Zufahrten zugelassen werden.

Zu Stellplätzen, die auf dem Grundstück angelegt werden, sind besondere Zufahrten nicht zulässig.

Mehr Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn aus topographischen Gründen Teile des Grundstücks durch eine Zufahrt nicht erschlossen werden können.

Die Zufahrten dürfen maximal 8 m breit sein und dürfen bis zu einer Tiefe von 10 m vom Fahbahnrand nicht stärker als 5 % geneigt sein.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom **07. März 1995** (GV. NW. S. **218** /SGV. NW. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

Begrünung in den GE-Gebieten

1. Folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstükke sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden - mit standortgerechten Gehölzen der anliegenden Pflanzenliste (Baum 1,5 m, Sträucher 0,8 m hoch) flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen dauernd gärtnerisch zu unterhalten:

   a) Böschungsflächen, die steiler als im Verhältnis 1 : 2 angelegt werden,

   b) Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen.

2. Werden mehr als 5 Stellplätze nebeneinander angelegt, so ist nach je 5 Stellplätzen eine Grünfläche (mindestens 10 m² groß) anzulegen und mit mindestens einem Baum der anliegenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

3. Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden.

4. Mauern zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen max. 1 m hoch errichtet werden.

5. Ausnahmen von den Vorschriften nach Abs. 1 bis 4. können gestattet werden, wenn sie aus topographischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind.

6. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.

Werbeanlagen in den GE-Gebieten

1. 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.

2. 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.

3. Oberhalb der Traufenkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.

Sonstige Vorschriften

1. Werbeanlagen aller Art, die dazu bestimmt bzw. geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße anzusprechen und vom Verkehrsgeschehen abzulenken, sind unzulässig.

2. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind die Grundstücke vor Baubeginn der Hochbauten gegen die klassifizierten Straße lückenlos einzufriedigen.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 79 BauO NW angewendet werden.

Pflanzenliste

Deutsche Bezeichnung	Botanischer Name
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus **silvatica**
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Espe	Populus tremula
Sandbirke	betula verrucosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Sommereiche	Quercus pedunculata
Gemeiner Holunder	Sambucus nigra
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Gemeine Kiefer	Pinus silvestris
Stechpalme	Ilex aquifolium
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Haselnuß	Corylus avellana
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Vogelkirsche	Prunus avium
Heimische Eibe	Taxus baccata
Wildbirne	Pyrus communis
Johannisbeere	**Ribes alpinum**
Winterlinde	Tilia cordata
Rainweide	Lugustrum vulgare
Zaunrose	Rosa rubiginosa
Roterle	Alnus glutinosa

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes

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

- Straßenbegrenzungslinie mit Zu- und Ausfahrtverbot
- Gehweg
- Grünstreifen mit Baumpflanzungen
- Fahrbahn mit Straßenbegleitgrün
- Parkstreifen bzw. Bushaltestelle
- Gehweg
- Böschung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Vorhandene Grenzsteine und Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Fabrikgebäude und Nebengebäude
- 2604 — Polygonpunkt
- Flurgrenze
- Fl. 103 — Flurnummer
- *688* — Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze
- Kanalschacht
- Stationierung der Straßenachse und Koordinatenpunkte mit Numerierung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 719 "Freisenberg in der Fassung, der 5. Änderung"

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

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des beim Regierungspräsidenten durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

gez. Seuster ..... Bürgermeister/in
gez. Schulte ..... Ratsmitglied
gez. Geier ..... Schriftführer

Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am **03.07.1995** gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluß vom **25.09.1995** mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **09.10.1995** bis **10.11.1995** öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan ist gem. § 11 des Baugesetzbuches angezeigt worden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom **25.04.1996** keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.1979 in folgenden Tageszeitungen a) Lüdenscheider Nachrichten b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am **18.05./22.05.1996** veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem **22.05.1996** rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Lüdenscheid, **07.06.1996**
62 gez. Demtröder	Lüdenscheid, **28.09.1995** Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder ..... Städt. Vermessungsdirektor Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.				
63 gez. Huneke					
66 gez. Neuser	Lüdenscheid, **28.09.1995** Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder ..... Städt. Vermessungsdirektor	Lüdenscheid, **29.09.1995** Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann ..... Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, **26.02.1996** Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann ..... Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, **09.05.1996** Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann ..... Techn. Beigeordneter	gez. Seuster ..... Der Bürgermeister

STADT LÜDENSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 719

"Freisenberg", 7. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-**Land** Flur: **103**

Maßstab 1: **1000**

Bestehend aus: **1** Blatt | Blatt Nr. **1** (1)

Entwurf: **Mielke** Gezeichnet: **Lampert**