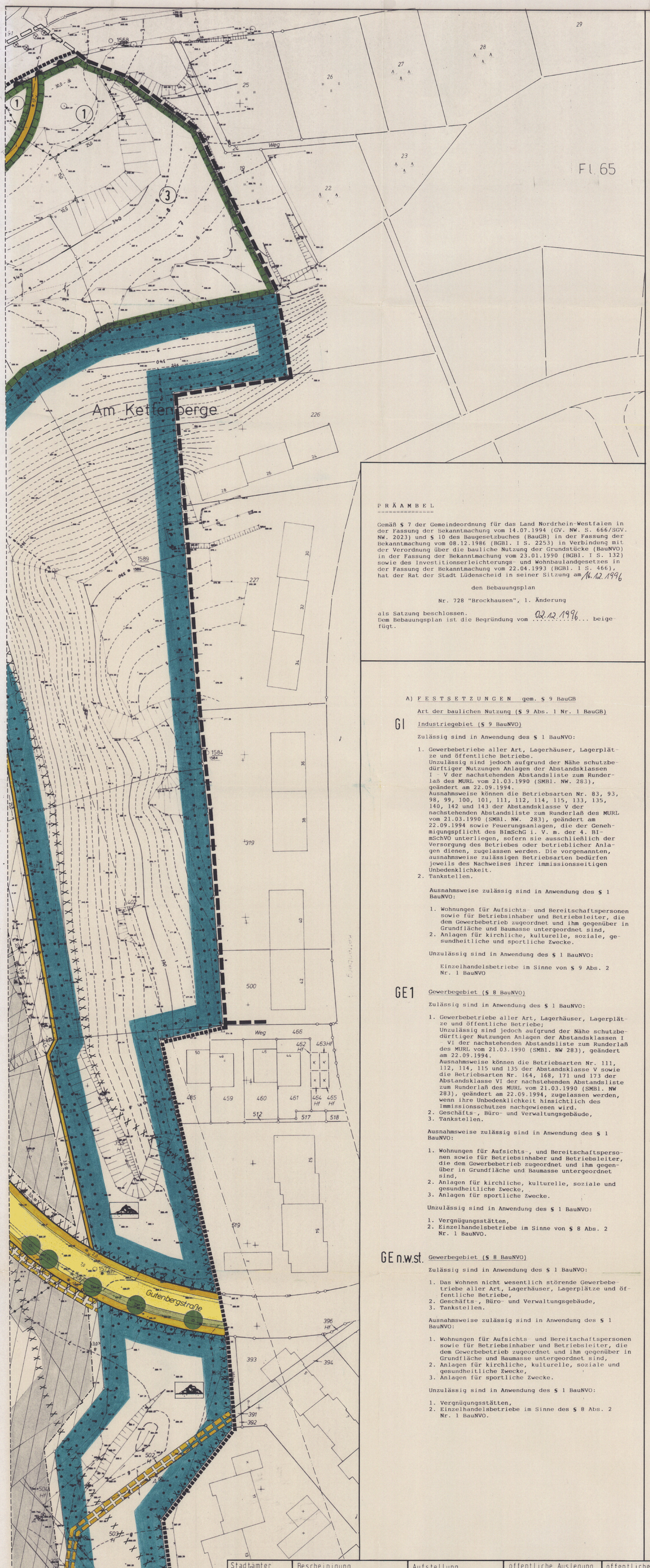


PRÄAMBEL

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. 466), hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 16.12.1996

den Bebauungsplan

Nr. 728 "Brockhausen", 1. Änderung

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 02.12.1996 beigefügt.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

GI Industriegebiet (§ 9 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 – V der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283), geändert am 22.09.1994.
   Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 83, 93, 98, 99, 100, 101, 111, 112, 114, 115, 133, 135, 140, 142 und 143 der Abstandsklasse V der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283), geändert am 22.09.1994 sowie Feuerungsanlagen, die der Genehmigungspflicht des BImSchG i. V. m. der 4. BImSchVO unterliegen, sofern sie ausschließlich der Versorgung des Betriebes oder betrieblicher Anlagen dienen, zugelassen werden. Die vorgenannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten bedürfen jeweils des Nachweises ihrer immissionsseitigen Unbedenklichkeit.
2. 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GE1 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), geändert am 22.09.1994.
   Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 111, 112, 114, 115 und 135 der Abstandsklasse V sowie die Betriebsarten Nr. 164, 168, 171 und 173 der Abstandsklasse VI der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283), geändert am 22.09.1994, zugelassen werden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes 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.

GE n.w.st. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
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 des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

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

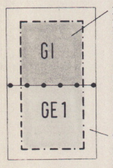
0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

10,0 — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

OK 393,0 müNN — Höhe baulicher Anlagen, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Oberlichter, Kamine, Aufzugsschächte etc. (als Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)



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

Gem. § 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen in einem Bereich von 5 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen innerhalb eines 10-m-Streifens parallel zur Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 der BauNVO sowie Stellplätze, Umfahrten und Garagen nicht zulässig.

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Diese sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Einfriedungen, Bepflanzungen und Geländeprofilierungen dürfen eine Höhe von 0,6 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Soweit einzelne Bäume im Sichtdreieck vorhanden oder vorgesehen sind, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 3 m über dem Fahrbahnniveau sein.

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

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Zu- und Ausfahrt
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentlicher Fußweg

Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

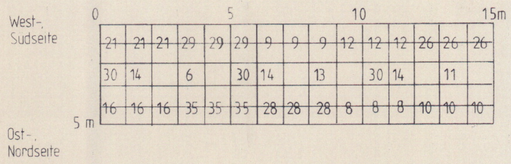
Zweckbestimmung:
Abwasser (Pumpwerk der Stadt Lüdenscheid)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

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

1 Maßnahme 1:
Rekultivierung (Bodenlockerung, Mutterbodenandeckung, Bepflanzung) einer nicht versiegelten Wendefläche mit einheimischen Bäumen und Straucharten (Verhältnis 1 : 9) aus der unter B) aufgeführten Liste flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m.

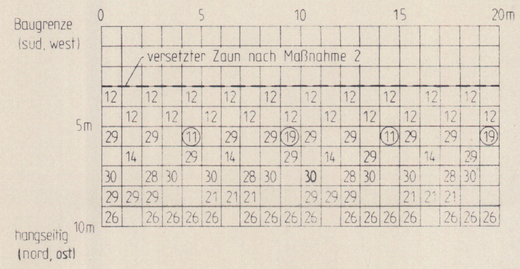
2 Maßnahme 2:
Versetzen eines im Gelände vorhandenen Maschendrahtzaunes an den Rand der Wiese entlang der Grenze zum Industriegebiet bei gleichzeitiger Abpflanzung gemäß nachstehendem Pflanzschema bzw. Pflanzschema nach Maßnahme 4.
Einmalige Mahd der Wiese je Jahr sowie Entfernung des Mähgutes.



6	Carpinus betulus	–	Hainbuche
8	Corylus avellana	–	Hasel
9	Crataegus monogyna	–	Weißdorn
10	Euonymus europaea	–	Pfaffenhütchen
11	Fagus silvatica	–	Rotbuche
12	Frangula alnus	–	Faulbaum
13	Fraxinus excelsior	–	Esche
14	Ilex aquifolium	–	Stechpalme
16	Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
21	Prunus spinosa	–	Schlehdorn
26	Rosa canina	–	Hundsrose
28	Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
29	Sambucus racemosa	–	Traubenholunder
30	Sorbus aucuparia	–	Eberesche
35	Viburnum opulus	–	Schneeball

3 Maßnahme 3:
- Erhalt vorhandener Feldgehölze.
- Nutzung der Wiese als Feucht- oder Brachwiese.
- Entfernung von japanischem Knöterich und Sträuchern im Abstand von 3 Jahren.

4 Maßnahme 4:
Bepflanzung gem. nachstehendem Pflanzschema:



11	Fagus silvatica	–	Rotbuche
12	Frangula alnus	–	Faulbaum, Pulverholz
14	Ilex aquifolium	–	Stechpalme
19	Prunus avium	–	Vogelkirsche
21	Prunus spinosa	–	Schlehdorn
26	Rosa canina	–	Hundrose
28	Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
29	Sambucus racemosa	–	Roter Holunder
30	Sorbus aucuparia	–	Eberesche

Die im Pflanzschema mit einem Kreis gekennzeichneten Pflanzen sind als Heister (mindestens 175 cm Pflanzgröße) zu setzen.

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

L — Leitungsrecht (Abwasserkanal) zugunsten der Stadt Lüdenscheid

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

Auf den derart gekennzeichneten Flächen sind Pflanzungen mit einheimischen Baum- und Straucharten aus der unter B) aufgeführten Liste flächendeckend vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im Falle des Abganges der als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen aus der unter Punkt B) aufgeführten Liste vorzunehmen.

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Begrünung in den GI-, GE- und GE n.w.s.-Gebieten

1. Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2 und steiler angelegt werden, sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der anliegenden Pflanzliste flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten.
2. Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden.
3. Ausnahmen von den vorgenannten Vorschriften können gestattet werden, wenn sie aus topographischen und anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind.
4. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort, Pflanzgröße und -menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke vorzulegen.

Liste der einheimischen Baum- und Straucharten

Deutsche Bezeichnung	Botanischer Name	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 excelsior	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	Wildapfel	Malus silvestris
Johannisbeere	Ribes alpinum	Wildbirne	Pyrus communis
Rainweide	Ligustrum vulgare	Winterlinde	Tilia cordata
Roterle	Alnur glutinosa	Zaunrose	Rosa rubiginosa

Werbeanlagen in den GI-, GE 1- und GE n.w.s.-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 Traufenoberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.

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.

C) KENNZEICHNUNG gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Fläche

Bodenablagerungen mit geringfügigen Schutt-, Kohle- und Schlackeanteilen

D) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Richtfunktrasse

Innerhalb der Richtfunktrasse dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die Höhe von 465 m über NN überschreiten.

E) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
2596 — Polygonpunkt
Fl. 65 — Flurnummer
Flurgrenze
774 — Flurstücknummer
Kanalschacht
Vorhandene Bäume, Baumstamm
Gehweg, Grünstreifen mit Baumpflanzungen, Fahrbahn
Höhenschichtlinien/Höhenpunkte
Böschung
Kabeltrasse Stadtwerke
Laterne
Stellplätze

F) INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung Arnsberg unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

L. Sander — Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	öffentliche Auslegung	öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Lüdenscheid, 16.12.1996 Der Stadtdirektor I. A. Stadt. Vermessungsdirektor	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 27.08.1994 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Ein erster Entwurf zu diesem Bebauungsplan hat gem. Ratsbeschluß vom 27.08.1994 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 12.09.1994 bis 14.10.1994 öffentlich ausgelegen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat bezüglich der gem. Ratsbeschluß vom 18.12.1995 geänderten und ergänzten Teile mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 des BauGB in der Zeit vom 20.03.1996 bis 22.04.1996 erneut öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan ist gem. § 11 des Baugesetzbuches angezeigt worden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 28.02.1997 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 27.03.1997 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 27.03.1997 rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Lüdenscheid, 03.04.97 L. Sander Der Bürgermeister
62						
63						
66	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lüdenscheid, 15.12.1995 Der Stadtdirektor I. A. Stadt. Vermessungsdirektor	Lüdenscheid, 13.12.96 Der Stadtdirektor I. V. Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, 13.12.96 Der Stadtdirektor I. V. Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, 13.12.96 Der Stadtdirektor I. V. Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, 18.03.97 Der Stadtdirektor I. V. Techn. Beigeordneter	

STADT LÜDENSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 728
"Brockhausen" 1. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-Land	Flur 65
Maßstab 1 : 500	
Bestehend aus Blatt 1/2 u. Blatt 3 = Abstandsliste	Blatt 1
Entwurf: Baumast	Gezeichnet: Sahner