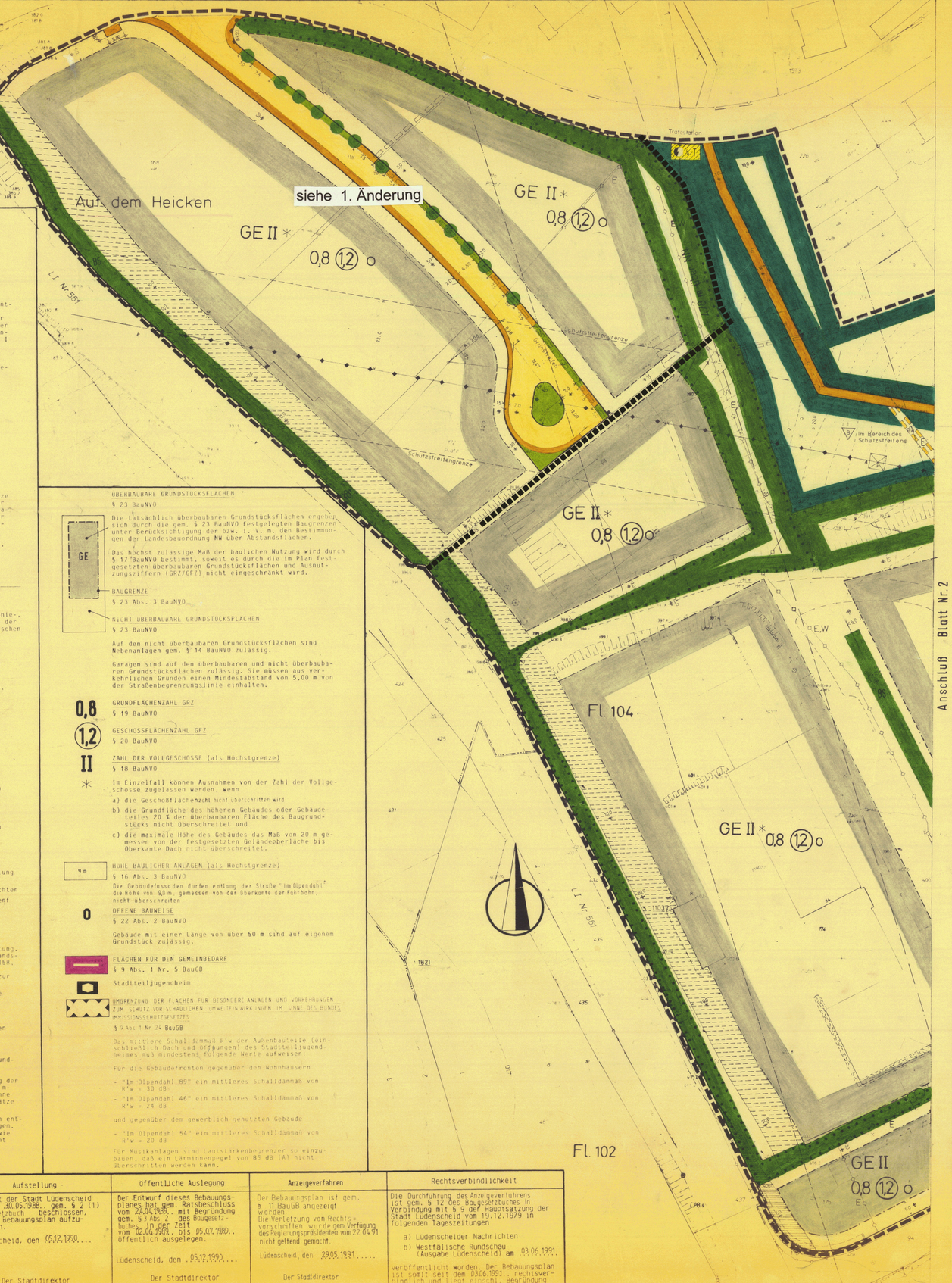


P R A A M B E L

Gem. § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. 475/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 (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 17.12.1990 den Bebauungsplan Nr. 748 "Gewerbegebiet Olpendahl" als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 10.04.1989 beigefügt.

A. F E S T S E T Z U N G E N

§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

GE GEWERBEGEBIETE

§ 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile und Belästigungen zur Folge haben können, mit Ausnahme der Betriebe gem. Abstandsklasse I - VII der Abstandsliste 1982 (die Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes) zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982.

Zulässig sind gem. Abstandsklasse VIII:

Lfd. Nr.	Betriebsart
158	Anlagen zum Bootsbau
159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
166	Anlagen der Farbwarenindustrie
167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
169	Tischlereien und Schreinereien
170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
171	Tapetenfabriken
172	Druckereien ohne Rotationsdruck
173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte und Putzwolle
175	Spinnereien und Webereien
176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
179	Bauhöfe
180	Autolackierereien
181	Großwaschereien und große chemische Reinigungsanlagen
182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung.

Von den aufgeführten Betrieben der Abstandsklasse VIII sind die Betriebsarten Nr. 158, 165, 166, 168, 173, 175, 177, 178, 180, 181 in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Wohnbebauung nicht zulässig

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 BauNVO

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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 Abs. 2 der BauNVO sowie Lagerplätze zulässig. Garagen sind hier nicht zulässig.

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

Baugrenze

Fahrbahnrand

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 23 BauNVO

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. i. V. m. den Bestimmungen der Landesbauordnung NW über Abstandsflächen.

Das höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

GE

BAUGRENZE

§ 23 Abs. 3 BauNVO

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 23 BauNVO

Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

§ 19 BauNVO

(1,2) GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

§ 20 BauNVO

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (als Höchstgrenze)

§ 18 BauNVO

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

a) die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird
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 von der festgesetzten Geländeoberfläche bis Oberkante Dach nicht überschreitet.

9 m HOHE BAULICHER ANLAGEN (als Höchstgrenze)

§ 16 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäudefassaden dürfen entlang der Straße "Im Olpendahl" die Höhe von 9,0 m gemessen von der Oberkante der Fahrbahn, nicht überschreiten

o OFFENE BAUWEISE

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind auf eigenem Grundstück zulässig.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Stadtteiljugendheim

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das mittlere Schallдämmaß R'w der Außenbauteile (einschließlich Dach und Öffnungen) des Stadtteiljugendheimes muß mindestens folgende Werte aufweisen:

Für die Gebäudefronten gegenüber den Wohnhäusern

- "Im Olpendahl 89" ein mittleres Schalldämmaß von R'w = 30 dB
- "Im Olpendahl 46" ein mittleres Schalldämmaß von R'w = 24 dB

und gegenüber dem gewerblich genutzten Gebäude

- "Im Olpendahl 54" ein mittleres Schalldämmaß von R'w = 20 dB

Für Musikanlagen sind Lautstärkenbegrenzer so einzubauen, daß ein Lärmimmenpegel von 85 dB (A) nicht überschritten werden kann.

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie mit Zu- und Ausfahrverbot
Straßenfläche
Straßenbegrenzungslinie
Wartehalle

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.

Die Zufahrten dürfen maximal 8 m breit sein. Ihre Neigung darf bis zu einer Tiefe von 10 m vom Fahrbahnrand nicht mehr als 5 % betragen.

Sichtflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sie sind oberhalb einer Höhe von 70 cm bezogen auf das Fahrbahnniveau von baulichen Anlagen, Einfriedigungen, Böschungen u. Anpflanzungen freizuhalten.

F LF F = Fußweg
LF = Land- u. Forstwirtschaftlicher Weg

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Zugunsten der Stadt Lüdenscheid, der Stadtwerke LS und der Elektromark Hagen

E Kabeltrasse
W Wasserleitung
Zufahrt Geh- und Fahrrecht zum Umspannwerk

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

U - Umspannwerk
T - Trafostation

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Begleitgrün
Schutzgrün

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT/DAUERGRÜNLAND

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

LAUBWALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Nutzungsbeschränkung:
max. Höhe des Aufwuchses 2,50 m

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

BS Die Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern flächendeckend im Verband 1 x 1 m entsprechend dem nachstehenden Pflanzschema zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Als Pflanzware sind mindestens 80 cm große Forstpflanzen, Heckenpflanzen und Sträucher zu wählen.

0 5 10m
1 1 1 2 2 2 2 1 1 1
7 7 7 4 4 4 4 3 3 3
5 5 6 6 7 7 6 6 3 5
3 3 3 4 4 4 4 7 7 7
1 1 1 2 2 2 2 1 1 1

1	Prunus spinosa	Schlehdorn
2	Rosa canina	Hundsrose
3	Rhamnus frangula	Faulbaum
4	Crataegus monogyna	Weißdorn
5	Sorbus aucuparia	Eberesche
6	Quercus robur	Stieleiche
7	Ligustrum vulgare	Liguster

Im Bereich der Hochspannungstrasse darf der Aufwuchs eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
"Bäume müssen von Versorgungsleitungen einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten."

OG Obstgehölze

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB

Erhaltung: Bäume
Sträucher

B. FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

Begrünung in den GE - und GI Gebieten

1. Folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der anliegenden Pflanzliste flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und dauernd gärtnerisch zu unterhalten:

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

b) Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen, ausgenommen entlang öffentlicher Grünstreifen. Als öffentliche Grünstreifen gelten nicht Grünflächen, die in Verkehrsflächen eingebettet sind.

c) Je 15 m laufende Erschließungsfront ist ein Baum (Hochstamm) der anliegenden Pflanzenliste zu setzen.

2. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der anliegenden Pflanzliste zu setzen (Baumscheibe mindestens 10 m² groß).

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 maximal 1 m hoch errichtet werden.

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

6. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzenarten, Pflanzort, Pflanzgröße und -menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.

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 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	Roa canina	Vogelkirsche	Prunus avium
Heimische Eibe	Taxus baccata	Wildapfel	Malus silvestris
Johannisbeere	Ribes alpinum	Wildbirne	Tilia cordata
Rainweide	Ligustrum vulgare	Winterlinde	Tilia corduta
Roterle	Alnur glutinosa	Zaunrose	Rosa rubiginosa

Werbeanlagen in den GE- und GI-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.

Sonstige Vorschriften

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

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

Ordnungswidrigkeiten

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

C. N A C H R I C H T L I C H Ü B E R N O M M E N E F E S T S E T Z U N G E N

§ 9 Abs. 6 BauGB

Hochspannungsleitungen mit Schutzstreifen

478.00 Richtfunktrasse
Innerhalb der Richtfunktrasse dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die Höhe von 478.00 m über NN überschreiten.

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

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
Vorhandene Gebäude
2345 Polygonpunkt
FL4 Flurgrenze und Flurnummer
Gemarkungsgrenze
123 Flurstücksnummer
123 Höhenschichtlinien/Böschung/Höhenpunkt
Kanalschacht
Straßenbeleuchtungsanlage
Gehweg
Grünstreifen mit Baumpflanzungen
Fahrbahn
Gehweg
Wegeschranke
Wasserleitung W
Stromkabel E
geplanter Strommast
aufzuhebende Grenze des Bebauungsplanes Nr. 728 "Brockhausen (Lüdenscheid-Land)"
Trafostation

E. H I N W E I S E

- Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung bedürfen aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und der ELEKTROMARK sämtliche Bauvorhaben und sonstige Nebenanlagen sowie Erdbewegungen im Auf- und Abtrag der Zustimmung der ELEKTROMARK und sind dem Versorgungsträger deshalb zusätzlich vorzulegen.
- Um jeden Hochspannungsmast ist eine Fläche von 30 x 30 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

F. I N K R A F T T R E T E N

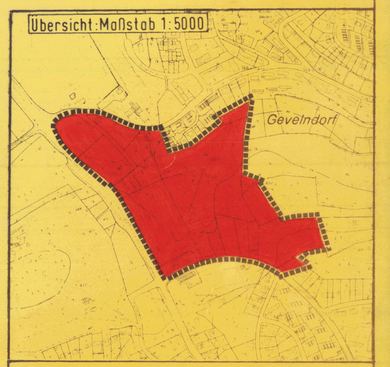
Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des beim Regierungspräsidenten durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

gez. Dietrich
Bürgermeister

gez. Horst H. Stich
Ratsmitglied

gez. Linnepe
Schriftführer

Übersicht: Maßstab 1:5000



STADT LÜDENSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 748

„Gewerbegebiet Olpendahl"

Gemarkung Lüdenscheid - Land
Flur 14, 104
Maßstab: 1:500

Bestehend aus 2 Blatt
Blatt Nr. 1

Entwurfsverf. gez. Mey

	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
Sta 61 gez. Hering	Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 Lüdenscheid, den 24. April 1989 gez. Demtröder	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 30.05.1988 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Lüdenscheid, den 05.12.1990 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluss vom 24.04.1989 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.06.1989 bis 05.07.1989 öffentlich ausgelegen. Lüdenscheid, den 05.12.1990 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Der Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB angezeigt worden. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. Verfügung des Regierungspräsidenten vom 22.04.91 nicht geltend gemacht. Lüdenscheid, den 29.05.1991 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	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 03.06.1991 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 03.06.1991 rechtsverbindlich und liegt einschl. Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Lüdenscheid, den 14.06.91 gez. Dietrich Der Bürgermeister
Sta 62 gez. Demtröder	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lüdenscheid, den 24. 04. 1989 gez. Demtröder				
Sta 63 gez. Huneke					
Sta 66 gez. Neuser					
Sta 15 gez. Rahmede					