



Teilplan A

| Stadtämter |                |
|------------|----------------|
| 61         | gez. Bärwolf   |
| 62         | gez. Demtröder |
| 63         | gez. KInd      |
| STL / BI   | gez. Busch     |

#### Beschneidung

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig beschnitten.

Die Planunterlage beinhaltet eine vermessungstechnisch eindeutige Straßenplanung.

Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf dieser Straßenplanung basieren.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.

Lüdenscheid, den 28.11.2007  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Demtröder  
Städt. Vermessungsdirektor

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

**Planungsbüro REINOLD**  
Krankenfelder Straße 12 - 31737 Rinteln  
Tel.: 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den \_\_\_\_\_  
gez. Rehold  
Planverfasser

#### Aufstellung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 10.10.2007 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Lüdenscheid, den 28.01.2008  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Thelssen  
Techn.: Belgordner

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 05.12.2007 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.12.2007 bis 21.01.2008 öffentlich ausliegen.

Lüdenscheid, den 28.01.2008  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Thelssen  
Techn.: Belgordner

#### Genehmigung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Lüdenscheid, den 27.02.2008  
Der Bürgermeister  
In Vertretung

gez. Thelssen  
Techn.: Belgordner

#### Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.2006 allgemein zulässig.

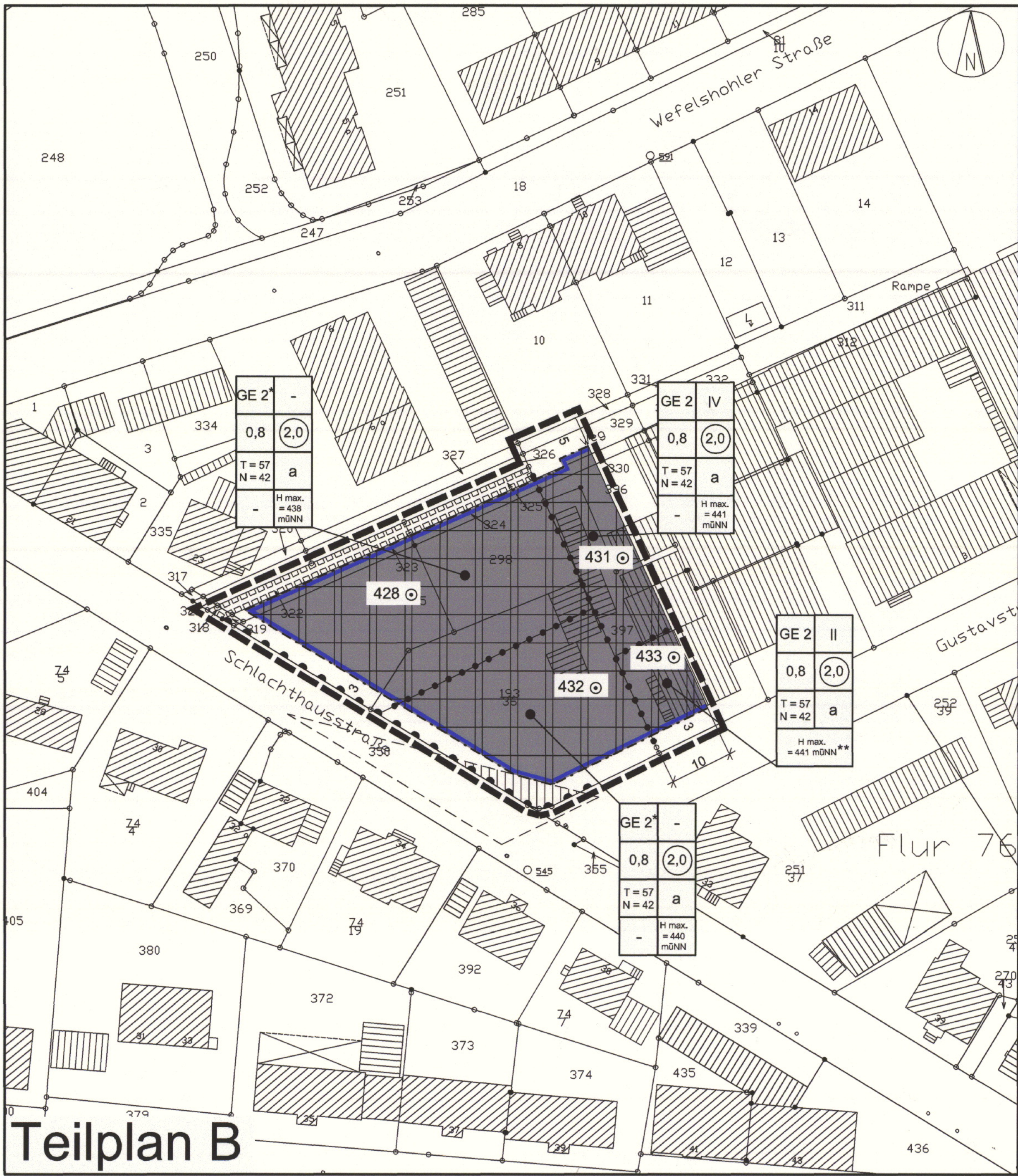
a) vom 29.02.2008 bis 07.03.2008 durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses für mind. eine Woche

b) durch gleichzeitigen Hinweis auf den Anschlag in den Lüdenscheider Nachrichten am 29.02.2008 und in der Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 29.02.2008 veröffentlicht worden.

Der Bebauungsplan ist somit seit dem 29.02.2008 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht offen aus.

Lüdenscheid, den 11.03.2008

gez. Dzawas  
Bürgermeister



Teilplan B

#### PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Änderung zum 01.01.2007) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 25.02.2008 den Bebauungsplan Nr. 759 "Wefelshoher Straße - Gustavstraße" 3. Änderung als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 26.11.2007 beigefügt.

#### A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**GE 2/3** Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Innerhalb der festgesetzten GE 2 und GE 3 Gebiete sind, soweit sie die unten genannten Anforderungen an die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfüllen, in Anwendung des § 1 BauNVO allgemein zulässig:

1. Metall- und Kunststoffverarbeitungen (Herstellen, Weiterverarbeiten und Veredeln von Kleinteilen und Massenteilen aus Eisen, Nichtfermetallen und Kunststoffen, z.B. durch Pressen, Stanzen, Biegen, Drehen, Schleifen, Lackieren und Galvanisieren).
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbetriebe.

Ausnahmeweise können, soweit sie die unten genannten Anforderungen an die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfüllen, in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsuchts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
2. Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO außer Einzelhandelsbetriebe.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten

**GE 2'** Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Innerhalb des festgesetzten GE-2' ist als Art der baulichen Nutzung ohne Parkpalette zulässig, soweit sie die unten genannten Anforderungen an die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfüllt. Alle übrigen Nutzungen sind § 8 BauNVO sind nicht zulässig.

**T = 63  
N = 43**  
max. flächenbezogener Schallleistungspegel [dB(A) m²]  
T = Tag, N = Nacht

##### Schallschutz-flächenbezogene Schallleistungspegel

1. Die Gewerbegebiete sind gem. § 14 BauNVO gegliedert: betriebliche Nutzungen dieser Flächen

GE 2 = nachts; Lw: 42 dB(A) tags; Lw: 57 dB(A)  
GE 2' = nachts; Lw: 42 dB(A) tags; Lw: 57 dB(A)  
GE 3 = nachts; Lw: 43 dB(A) tags; Lw: 63 dB(A)

2. Schallpegeländerungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Sz (berechnet z.B. gem. VDI 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftschall- und Bodenschallpegel (frequenz- und entfernungsabhängige Pegeländerungen gem. VDI-2720 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im SIn der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

##### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**0,8** Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

##### Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen als versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 hergestellt werden.

**(2,0)** Geschosflächenzahl § 16 (2) Nr. 2 BauNVO

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 16 (3) Nr. 3 BauNVO

**H max. = mNN** Höhenbegrenzung baulicher Anlagen innerhalb des GE 2, GE 2' und GE 3 - Gebiets (§ 16 (3) Nr. 7 und (2) Nr. 4 BauNVO LV-m. § 16 (1) BauNVO)

**\*\*** Ausnahmeweise kann die absolute Gebäudehöhe durch geneigte Dachflächen (z. B. Satteldach) um bis zu 5 m überschritten werden.

##### BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**a** Abweichende Bauweise (LS der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge) § 22 (4) BauNVO

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

##### Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksflächen

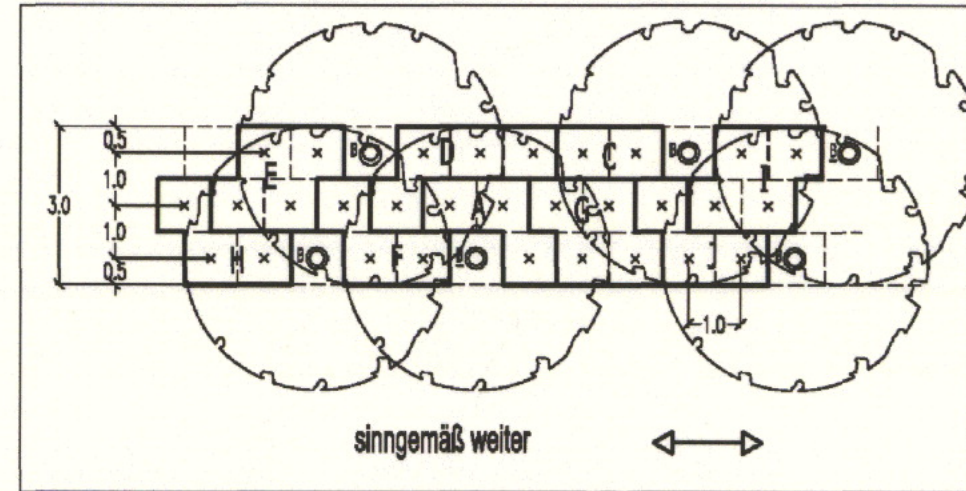
##### VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

**—** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

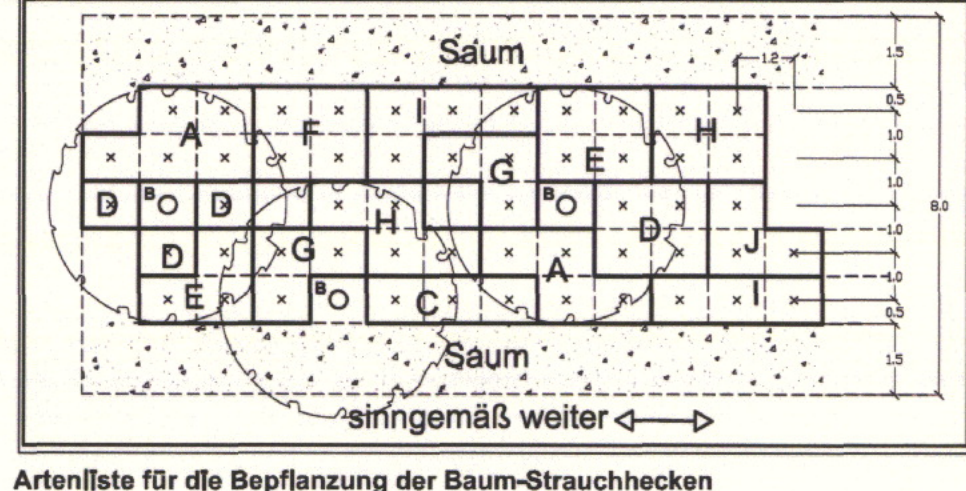
##### FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

**—** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

Auf den im Plan festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm 14/16 cm Stammumfang (H 14/16 STU bzw.) zu pflanzen. Die Pflanzung und Artenwahl richtet sich nach den Angaben der folgenden Pflanzschemen "Pflanzschema für die Bepflanzung der 3 m breiten Baum-Strauchhecke" und "Pflanzschema für die Bepflanzung der mind. 8 m breiten Baum-Strauchhecke" und der Pflanzliste für die Bepflanzung der Baum-Strauchhecken. Die am Nordrand des GE 3 - Gebietes festgesetzte mind. 8 m breite Baum- und Strauchhecke ist pulfförmig nach Süden hin ansteigend anzulegen.



Pflanzschema für die Bepflanzung der mind. 8 m breiten Baum-Strauchhecke



Artenliste für die Bepflanzung der Baum-Strauchhecken

**B Großkronige Laubbäume:**  
(Acer pseudoplatanus)  
(Fagus sylvatica)  
(Fraxinus excelsior)  
(Quercus robur)  
(Tilia cordata)

**B Mittel- und kleinkronige Bäume:**  
(Sorbus aucuparia)  
(Acer campestre)  
(Corylus avellana)  
(Rosa canina)  
(Ligustrum vulgare)  
(Prunus spinosa)  
(Sambucus nigra)  
(Crataegus monogyna)

**Sträucher:**  
(Acer pseudoplatanus)  
(Fagus sylvatica)  
(Fraxinus excelsior)  
(Quercus robur)  
(Tilia cordata)  
(Cornus sanguinea)  
(Corylus avellana)  
(Rosa canina)  
(Ligustrum vulgare)  
(Prunus spinosa)  
(Sambucus nigra)  
(Crataegus monogyna)

##### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

**—** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

**—** Sichtfächer: auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernden Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bepflanzungen ab einer Höhe von 0,50 m unzulässig. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

##### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

###### Werbeanlagen

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 Betriebsgebäudes ein anderes Höhenmaß rechtfertigt.
3. Oberhalb der Traufenebene eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.
4. Freistehende horizontale Werbeanlagen dürfen die Maße von 1,50 m Höhe und 3,0 m Breite nicht überschreiten, freistehende vertikale Werbeanlagen dürfen die Maße von 3,0 m Höhe und 1,10 m Breite nicht überschreiten.
5. Angestrahlte oder bewegte Werbeanlagen, einschl. der Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten sind nicht zulässig.
6. Zusätzlich sind ausnahmeweise bis zu drei Werbeflächen mit einer maximalen Masthöhe von 6,0 m über Oberkante Gelände (OKG) zulässig.
7. Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlagen bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

###### Gestaltung von Fenstern Im GE-3-Gebiet

In den der westlichen Plangebietsgrenze des festgesetzten GE 3-Gebietes zugewandten Außenwänden sind nur nicht Öffnerbare Fenster zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss dieses Bereiches vorgesehene Fenster dürfen bis zu einer Höhe von 1,8 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens, nur in blickdichter Form ausgeführt werden (z.B. Milchkaffee o.ä.).

###### Begründungsmaßnahmen

Im westlichen Randbereich der nordöstlich der Schlachthausstraße festgesetzten Gewerbegebiete (GE 2'-Gebiete) sind innerhalb einer 3 m breiten durchgehenden Pflanzfläche entlang der Schlachthausstraße 4 schmal-kronige Laubbäume in der Mindestpflanzgröße 14/16 cm Stammumfang (H 14/16 STU bzw.) und einhergehende Sträucher (1 Stütz je m²) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Der Umfang von Rückschnitten ist mit der Stadt abzustimmen. Die entsprechenden Laubbäume und Sträucher im v. g. Sinne sind der folgenden Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen zu entnehmen und als Säulenform zu verwenden. Im Bereich der Sichtfläche sind die Anpflanzungen nur ausnahmeweise, nach Abstimmung mit der Stadt Lüdenscheid, zulässig.

##### Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

**Großkronige Laubbäume**  
(Acer pseudoplatanus)  
(Fagus sylvatica)  
(Fraxinus excelsior)  
(Quercus robur)  
(Tilia cordata)  
(Ulmus laevis)

**Mittel- bis kleinkronige Laubbäume**  
(Acer campestre)  
(Corylus avellana)  
(Rosa canina)  
(Ligustrum vulgare)  
(Prunus spinosa)  
(Sambucus nigra)  
(Crataegus monogyna)

**Sträucher**  
(Acer pseudoplatanus)  
(Fagus sylvatica)  
(Fraxinus excelsior)  
(Quercus robur)  
(Tilia cordata)  
(Cornus sanguinea)  
(Corylus avellana)  
(Rosa canina)  
(Ligustrum vulgare)  
(Prunus spinosa)  
(Sambucus nigra)  
(Crataegus monogyna)

##### Begrenzung der Bodenversiegelung auf Gehwegen, Zufahrten, Stellplätzen und Garagenzufahrten

Nicht überdachte Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muss mindestens 20 % betragen.

##### C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 424** Höhenpunkte in mNN
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- 137** Flurstücksnummern
- Vorhandene Wohn- und Nebengebäude

##### D. HINWEISE

1. Der humushaltige Oberboden sollte gesichert und nach Möglichkeit im Baugebiet wiederverwendet werden.
2. Bei Bodenvergräbungen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung der Bodendenkmäler ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02751/53750; Fax: 02751/2465) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 DSchG NRW).

##### E. INKRAFTTRETEN

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

gez. Dzawas

Bürgermeister

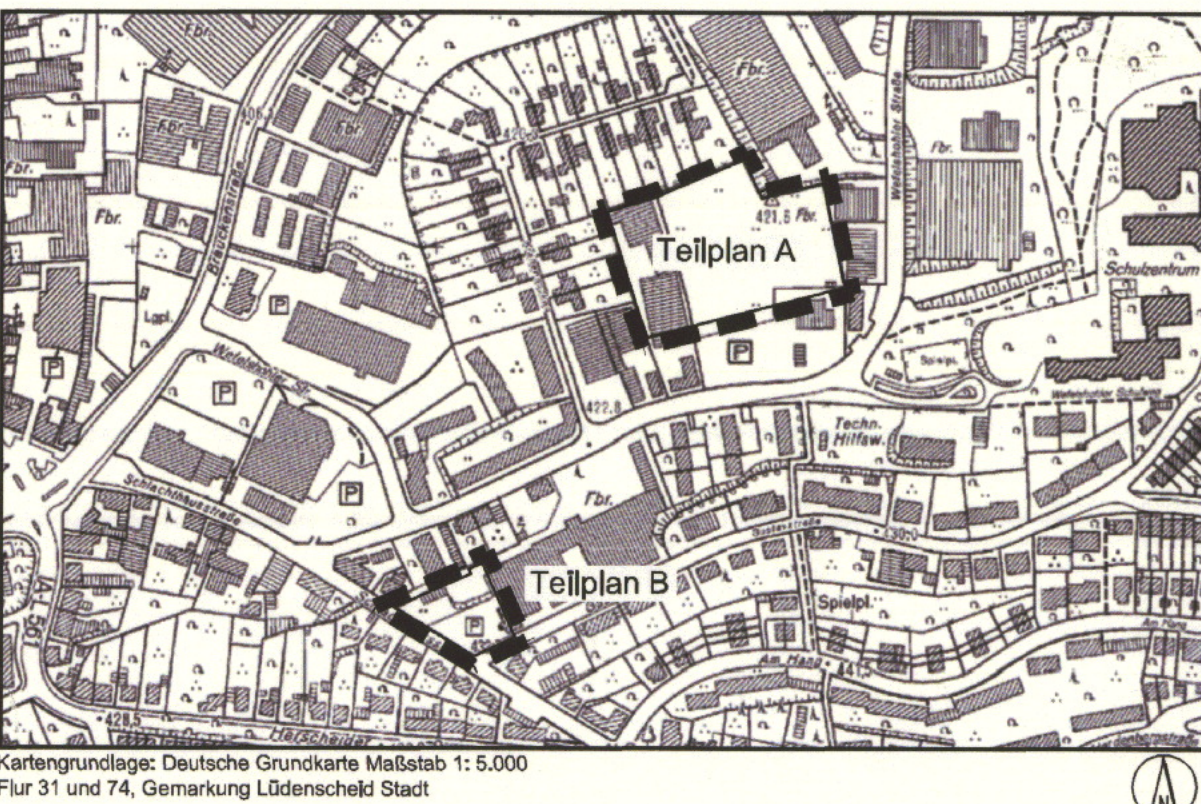
gez. Eht

Schriftführer

## Stadt Lüdenscheid



### Bebauungsplan Nr. 759 "Wefelshoher Straße - Gustavstraße" 3. Änderung



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte Maßstab 1:5.000  
Flur 31 und 74, Gemarkung Lüdenscheid Stadt

Maßstab: 1 : 500

Stand 11/2007