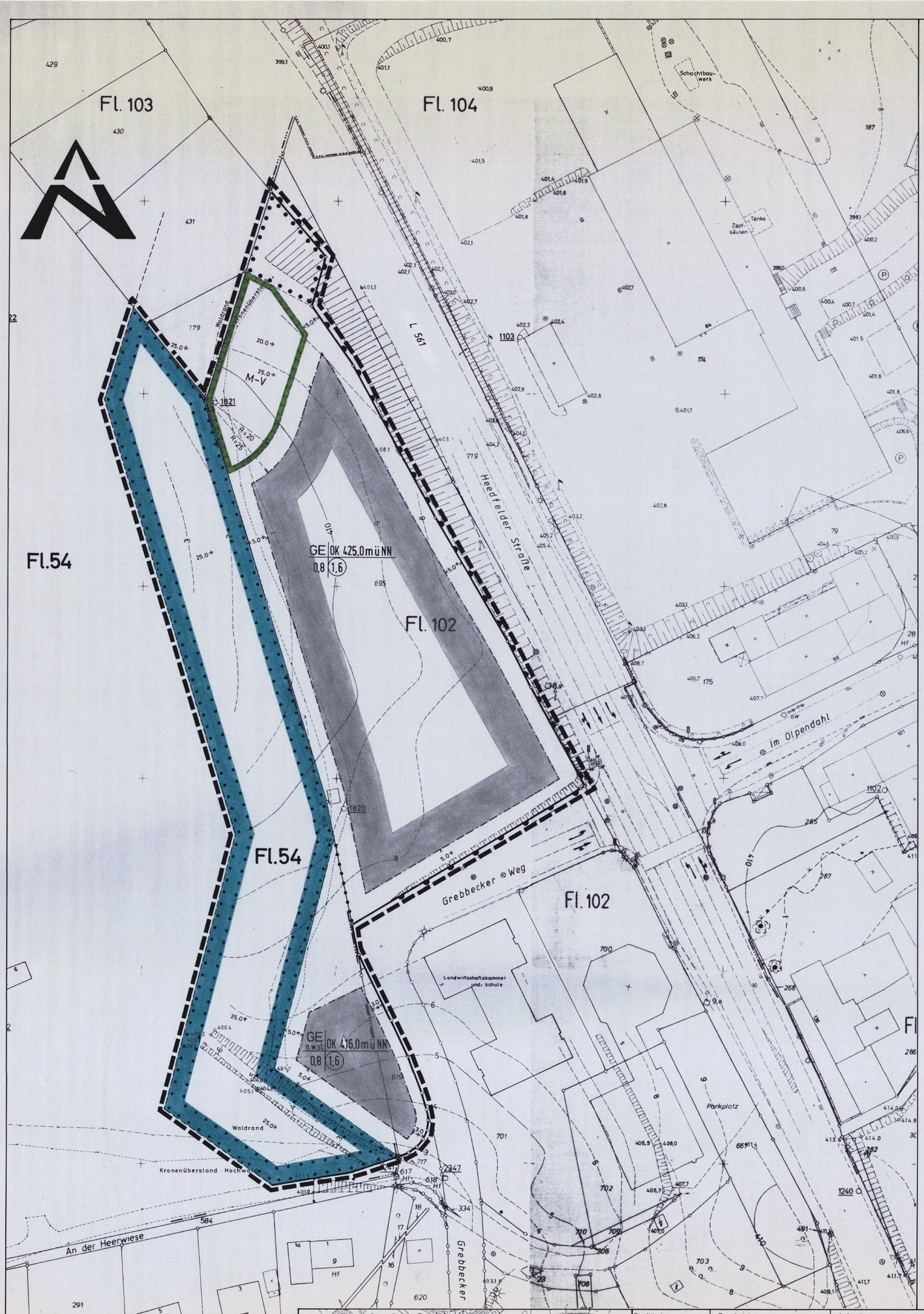
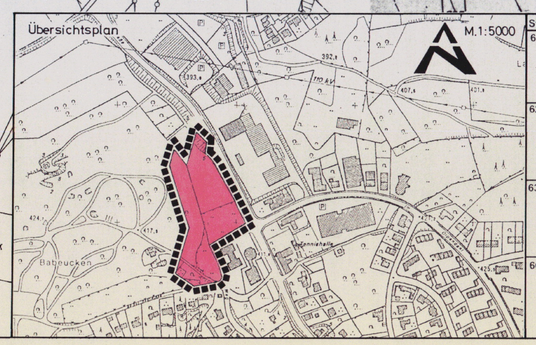


Übersichtsplan M.1:5000



PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB '98) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO '90) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am **19.03.2001**

den Bebauungsplan
Nr. 790 "Heedfelder Straße/Grebbecker Weg"

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom **07.03.2001** beigefügt.

A) FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

GE Gewerbegebiete gemäß § 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 Abstandsklasse I - VI der nachstehenden Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998 (SMBl. NW. 283),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
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.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.
3. Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO mit Kfz-Werkstätten verbundene Einzelhandelsbetriebe für Kraftfahrzeuge, Fahrzeugteile, Fahrzeugzubehör und Fahrzeugreifen.

GE n.w.St. Gewerbegebiete gemäß § 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. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
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.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

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

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

(1,6) Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

OK 425,0 m ü NN Höhe baulicher Anlagen in m über NN, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Oberlichter, Kamine, Abluftführungen, Aufzugsschächte etc. als Höchstmaß (§ 18 BauNVO).

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- das sind die durch festgesetzte Baulinien bzw 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 Bauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Garagen sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Für den Anschluß eines Grundstückes an die Verkehrsfläche darf die Zufahrt maximal 8,0 m breit sein. Ihre Neigung darf bis zu einer Tiefe von 10 m vom Fahrbahnrand nicht mehr als 5 % betragen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB

Flächen für Wald

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

M-V Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser unter Verwendung von Versickerungsmulden / -becken (Sickermulden)

Hinweise:

1. Im Sinne des § 51a LWG darf ausschließlich nicht belastetes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden.
2. Bei Unterkellerungen im Bereich der Versickerungsflächen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) in einem Abstand von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen die Kellergeschosse wasserdicht auszugestalten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein hydraulischer Kontakt zwischen Versickerungsanlage und Unterkellerung entsteht.
3. Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage nach einem Runderlass des MURL vom 18.05.1998 einen Grenzabstand von mindestens 2,0 m einhalten.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

hier: Erhalt des Bewuchses im Bereich der Straßenböschung

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

Begrünung und Gestaltung in den GE-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 dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten:
   a) Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen, ausgenommen entlang festgesetzter Waldflächen.
   b) Je 15 m laufende Erschließungsfront ist ein Baum (Hochstamm) der anliegenden Pflanzliste zu setzen.
2. Je 8 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein Baum der anliegenden Pflanzliste zu setzen (Baumscheibe mindestens 10 m² groß). Diese Regelung gilt ausnahmsweise nicht bei Stellplätzen für Gebrauchtwagenfahrzeuge im Zusammenhang mit einem Gebrauchtwagenmarkt.
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. 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.
6. Ausnahmen von den Vorschriften nach Ziffer 1 - 5 können gestattet werden, wenn sie aus topographischen und anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen erforderlich sind.
7. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzarten, Planzort, Pflanzgröße und -menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.

Pflanzliste:

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 verrucos
Faulbaum	Rhamnus frangula	Schwarzdorn	Prunus spinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Sommereiche	Quercus pediculata
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 alpinus	Wildbirne	Pyrus cammunis
Palmweide	Ligustrum vulgare	Winterlinde	Tilia cordata
Roterle	Alnus glutinosa	Zaunrose	Rosa rubiginosa

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 je Fassade vom öffentlichen Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können.
2. Die Höhe der Flachwerbeanlagen darf das Maß von 1,5 m nicht überschreiten, wobei die aufgetragenen Schriftzüge nicht höher als 1,0 m sein dürfen. 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.
4. Freistehende vertikale Werbeanlagen (Pylone) dürfen die Maße von 4,5 m Höhe und 1,86 m Breite nicht überschreiten.
5. Zusätzlich sind ausnahmsweise bis zu 3 Werbefahnen mit einer maximalen Masthöhe von 6,0 m über Oberkante Gelände (OKG) zulässig; das gleiche gilt auch für Werbemasten.
6. Mit Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung ist die entsprechende Werbeanlage zu beseitigen.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 790 "Heedfelder Straße/Grebbecker Weg"

B) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

3 Vorhandene Gebäude

Geplante Gebäude

Fl.102 Flurnummer, Flurgrenze

695 Flurstücknummer

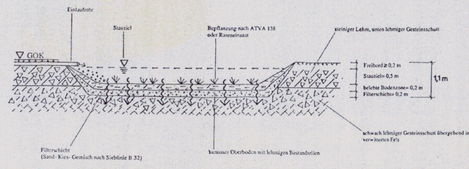
Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

406,4 Höhenschichtlinien, Höhenpunkte, Böschungen (vorhanden)

Vorhandener Waldrand

Systemskizze:

Schema einer Versickerungsmulde / eines -beckens (Sickermulde)



C) HINWEISE

1. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 561 ansprechen können, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung nach § 28 StrWG NW (Westfälisches Straßenbauamt Hagen). Dieses gilt auch für die unter den Punkten 1, 4 und 5 der örtlichen Bauvorschriften über Werbeanlagen in GE-Gebieten aufgeführten Werbeanlagen.
2. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind die Grundstücke vor Baubeginn der Hochbauten gegen die klassifizierten Straßen lückenlos einzufrieden.

D) 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. Schmidt
Bürgermeister/in

gez. Ehrt
Schriftführer/in

Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Lüdenscheid, **30.08.2000** Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	Der Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Lüdenscheid hat am **24.08.1999** gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Lüdenscheid, **12.09.2000** Der Bürgermeister In Vertretung gez. Ziemann Techn. Beigeordnete/r	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluß des Planungs- und Umweltausschusses vom mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **02.10.2000** bis **03.11.2000** öffentlich ausgelegen. Lüdenscheid, **22.03.2001** Der Bürgermeister In Vertretung gez. Theissen ~~Techn.~~ Beigeordnete/r	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB). Lüdenscheid, **22.03.2001** Der Bürgermeister In Vertretung gez. Theissen ~~Techn.~~ Beigeordnete/r	Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 05.07.1995 in folgenden Tageszeitungen a) Lüdenscheider Nachrichten am **13.07.2001** b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am **13.07.2001** veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem **13.07.2001** Rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Lüdenscheid. **18.07.2001** gez. Schmidt Bürgermeister/in
62 gez. Demtröder					
63 gez. Huneke					
66 gez. Neuser					

STADT LÜDENSCHEID

Bebauungsplan Nr.790 "Heedfelder Straße/ Grebbecker Weg"

Gemarkung Lüdenscheid-Land	Flur: 54,102,103
Maßstab 1 500	
Bestehend aus 1 Blatt + 1 Blatt Abstandsliste	Blatt Nr.1
Entwurf: Mielke	Zeichnung: Lampert