

PRÄMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Novellierung 2004 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO '90) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 06.03.2006

den Bebauungsplan Nr. 719 "Freisenberg", 9. Änderung

als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 22.02.2006 beigefügt.

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 - V der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 21.03.1990 (SMBL. NW. 283), zuletzt geändert am 02.04.1998.

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

- 1. Vergnügungsstätten, 2. Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

GI*

Industriegebiete gemäß § 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 Abstandsklasse I - V der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 21.03.1990 (SMBL. NW. 283), zuletzt geändert am 02.04.1998.

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

GI**

Industriegebiete gemäß § 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 Abstandsklasse I - V der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 21.03.1990 (SMBL. NW. 283), zuletzt geändert am 02.04.1998.

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Es können Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn

- a) die Geschossflächen- oder Baumassenzahlen nicht überschritten werden, b) die Grundfläche des höheren Gebäudes oder Gebäudeteils 20 % der überbaubaren Fläche des Baugrundstückes nicht überschreitet und c) die maximale Höhe des Gebäudes - gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugschächte etc. - die Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO - das Maß von 20 m gemessen zwischen der bauaufsichtlich genehmigten Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauO NRW) und der Oberkante Dach nicht überschreitet.

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

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

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

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 Landesbauordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn

Straßenbegrenzungslinie

Der Anschluss eines Grundstücks an die Verkehrsfläche 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.

Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstücks aus topographischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können. Gesonderte Zufahrten zu auf dem Grundstück angelegten Stellplätzen / Garagen sind nicht zulässig.

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

Flächen für Wald

Abgrenzung unterschiedlicher Waldmaßnahmen:

Waldumbau, d. h. ein stufenförmiger Waldraufbau aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung bzw. besondere Waldwirtschaftsformen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Lüdenscheid, der Stadtwerke Lüdenscheid, des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid und der RWE Westfalen-Weser-Ems AG.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Abs. 3 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926 / SGV. NW. 77) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

In den mit A gekennzeichneten GI*- und GI**-Gebieten sind sämtliche Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen (maximaler Abflussbeiwert 0,3), um eine weitreichende Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

Die Überläufe der Dachflächen können nach entsprechender Filterung an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, Verluste im Bewuchs und im Erdsubstrat sind zu ersetzen.

Ferner dürfen in den mit A gekennzeichneten GI*- und GI**-Gebieten die begeh- und befahrbaren Grundstücksflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden - wie beispielsweise Stiehlstapflächen, Fußweg und gestaltete Hofflächen - nur mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden. Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden, sind zu überdachen.

In den mit B gekennzeichneten Gebieten ist das Niederschlagswasser im nordöstlichen, teilweise Grundstücksbereich der GE- und GI**-Flächen auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenseite des natürlichen Geländes privat zu versickern. Ausnahmsweise kann die Versickerung auch nicht über die belebte Bodenseite des natürlichen Geländes über eine befriedigte Mulde, Mulde-Rigole oder ein Becken erfolgen, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) von der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises eingeholt wird. Die Versickerungsanlagen dürfen nicht innerhalb von Böschungen oder von Geländeerhöhungen liegen. Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den anerkannten Regeln der Technik rechnerisch nachzuweisen.

Hinweise:

1. Im Sinne des § 51 a LWG darf ausschließlich nicht schädlich wecuriertes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Der Runderlass "Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren" vom 25.05.2004 ist zu beachten. Zur Prüfung des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist für jedes Bauvorhaben eine Einzelanfrage beim Märkischen Kreis - Untere Wasserbehörde erforderlich.

2. Bei Unterkerlern im Bereich der Versickerungsflächen / -anlagen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) innerhalb eines Abstands von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen die Kellergründungsarbeiten wasserrechtlich auszugestatten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein hydraulischer Kontakt zwischen der Versickerungsanlage und der Unterkerlerung 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.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 66 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BAO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV. NW. S. 259), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Begrünung in den GE-, GI*- und GI**-Gebieten

- 1. Folgende unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind - soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden - mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen der anliegenden Pflanzliste (Baum 1,5 m, Sträucher 0,8 m hoch) nachgedeckt im Verband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und dauerhaft pflichtgemäß zu unterhalten: a) Böschungsflächen, die im Verhältnis 1 : 2 und steiler angelegt werden, b) Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgränze.

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

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

4. Mauer zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1 m hoch errichtet werden.

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

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

Pflanzliste:

Table with 3 columns: Pflanzname, (Acacia pedunculata), (Acer pseudoplatanus), (Alnus glutinosa), (Betula pendula), (Corylus avellana), (Fagus sylvatica), (Fraxinus excelsior), (Gleditsia triacanthos), (Hedera helix), (Ilex aquifolium), (Larix laricina), (Liquidambar styraciflua), (Magnolia grandiflora), (Malus domestica), (Picea abies), (Pinus sylvestris), (Platanus orientalis), (Populus alba), (Prunus domestica), (Quercus robur), (Salix caprea), (Taxus baccata), (Thuja occidentalis), (Ulmus glabra), (Viburnum lantana), (Weinrebe), (Zitrusbäume), (Zypresse)

Werbeanlagen in den GE-, GI*- 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 Traufenebene eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 64 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 64 BauO NRW angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 "Freisenberg"

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Richtfunktrasse

Innhalb der Richtfunktrasse dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die Höhe von 465,0 m bzw. 469,0 m NN überschreiten.

HINWEISE

1. Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 561 und L 692 ansprechen können, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung nach § 28 StrVG NW (Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL Hagen).

2. Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 45 ansprechen können, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FStrG (Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL Hamm).

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vorhandene Gebäude

Flurnummer, Flurgrenze

Flurstücknummer

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Polygonpunkt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 719 "Freisenberg" in der Fassung der 5. Änderung"

Unterirdische Gasleitung

Unterirdische Wasserleitung

INKRAFTTRETEN

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

gez. Dzewas, Bürgermeister / in

gez. Ehrh, Schriftführer / in

Übersichtsplan

M. 1 : 5000

Bereiche der 9. Änderung

Unterm Buchholz

Osternhegen

Freisenberg

Freisenbergstraße

Freisenberg

STADT LÜDENSCHIED
Bebauungsplan Nr. 719
"Freisenberg", 9. Änderung
Gemarkung Lüdenscheid - Land Flur: 1, 2
Maßstab 1 : 1000 Datum: 22.11.2006
Besteht aus 1 Blatt und 1 Blatt Abtandelliste 1998 Blatt: 1
Entwurf: Mielke Zeichnung: Lampert

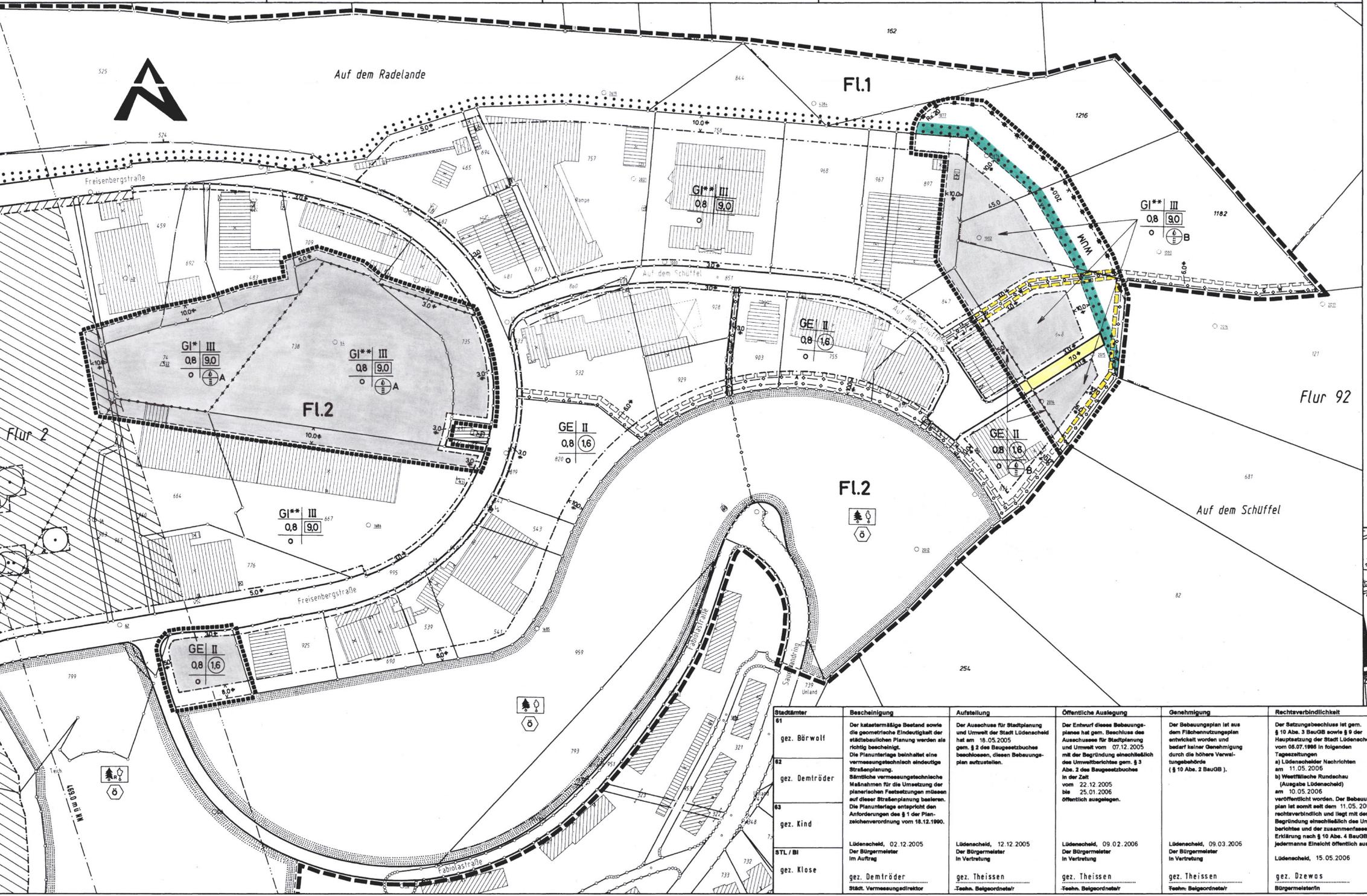


Table with 6 columns: Stadtmrter, Bescheinigung, Aufstellung, Öffentliche Auslegung, Genehmigung, Rechtsverbindlichkeit. Contains details of the planning process, dates, and signatures.