PRÄAMBEL

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am

27.09.1993 den Bebauungsplan

Nr. 737 "Römerweg"
in der Fassung der 2. Änderung

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 07.09.1993 beigefügt.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

GE

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

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 sowie die Betriebsarten Nr. 179, 180 der Abstandsklasse VII der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283).
   Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 168, 171, 173 der Abstandsklasse VI der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283) zugelassen werden, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

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 sportliche Zwecke.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
1. Vergnügungsstätten,
2. Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 26.04.1993 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluß vom 26.04.1993 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.06.1993 bis 09.07.1993 öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan ist gem. § 11 des Baugesetzbuches angezeigt worden. Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 06.01.1994 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 03.02.1994 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 03.02.1994 rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder	Lüdenscheid, 21. April 1993 Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor				Lüdenscheid, 09.02.1994
63 gez. Huneke	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.				
64 gez. Weinert	Lüdenscheid, 21. April 1993 Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	Lüdenscheid, 15.09.1993 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, 15.09.1993 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Lüdenscheid, Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Dietrich Der Bürgermeister
66 gez. Neuser					

GE* Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten.

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).
   Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 83, 93, 98, 99, 100, 101, 115, 133, 140, 142, 143, 147, 148 der Abstandsklasse V der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283) zugelassen werden, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird,
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 sportliche Zwecke.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

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 - IV der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283).
   Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 42, 50, 51, 81, 82 der Abstandsklasse IV der nachstehenden Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 283) zugelassen werden, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird,
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 sportliche Zwecke.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

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

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.6 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

10,0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (§ 20 BauNVO)

OK 425.0 m Höhe baulicher Anlagen, gemessen bis zur Gebäudeoberkante ohne Dachaufbauten wie Kamine, Aufzugsschächte etc. (als Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

GE* GE* GI* GI*

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 in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen innerhalb eines 20 m-Streifens parallel zur Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze, Umfahrten und Garagen nicht zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

Straßenverkehrsfläche

Der Anschluß eines Grundstückes an die Verkehrsfläche darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen, wobei auch eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig ist. Grundstücke, die mit einer Frontlänge von mehr als 75 m an die Verkehrsfläche angrenzen und Tankstellen können auch von zwei Zufahrten angefahren werden.

Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstückes aus topographischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können. Der Grünstreifen mit Baumpflanzungen darf für notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Gesonderte Zufahrten zu auf dem Grundstück angelegten Stellplätzen/Garagen sind 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.

F Öffentlicher Fußweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche

nRRB Zweckbestimmung: naturnahes Regenrückhaltebecken

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

Die Flächen sind flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Gehölzauswahl und Bepflanzungsplan wie in den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan). Der Anteil der Bäume ist auf maximal 20 % zu beschränken.
Der Pflanzstreifen entlang der Straße "Im Wiesental" kann für notwendige Zufahrten in einer Breite von maximal 8 m unterbrochen werden.

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

Erhaltung von Bäumen

Auf der Fläche unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen.

Sonstige Festsetzungen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sichtflächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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.

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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt Baudenkmal: Bauernhofgebäude

465.00 ü. NN Richtfunktrasse

Innerhalb der Richtfunktrasse dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die Höhe von 451 m bzw. 475 m über NN überschreiten.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 81 Abs. 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Begrünung in den GE-, GI- 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 und 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 Pflanzliste zu setzen.
2. Je 5 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser 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 topographischen 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
Berberitze	Berberis vulgaris	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	Rosa canina	Vogelkirsche	Prunus avium
Heimische Eibe	Taxus baccata	Wildapfel	Malus silvestris
Johannisbeere	Ribes alpinum	Wildbirne	Tilia cordata
Rainweide	Ligustrum vulgare	Winterlinde	Tilia cordata
Roterle	Alnur glutinosa	Zaunrose	Rosa rubiginosa

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 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 Straßen anzusprechen und 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.

   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) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

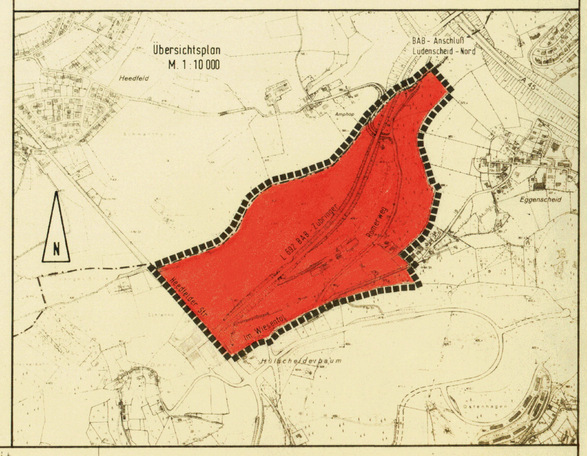
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- 2595 Polygonpunkt
- Fl.2 Flurnummer, Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 774 Flurstücknummer
- Mast (z. B. für Stromleitungen)
- S Stromleitung
- W Wasserleitung
- Kanalschacht
- Stationierung der Straßenachse und Koordinatenpunkte mit Numerierung
- Vorhandene Bäume
- Baumstamm
- Baumkronenumfang
- Gehweg
- Grünstreifen mit Baumpflanzungen
- Fahrbahn
- Straßenachse
- Buswartehalle (5,0 x 2,5 m)
- Böschungsflächen
- Verkehrsgrün
- L 692 Bankette
- Mehrzweckspur
- Landstraße Nr. 692
- Aufzuhebende Grenze des Bebauungsplanes Nr. 719 "Freisenberg"
- 403.9 Höhenschichtlinien/Höhenpunkte/Böschung

D) INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Regierungspräsidenten unter Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

gez. Dietrich Bürgermeister — gez. Horst H. Slich Ratsmitglied — gez. Geier Schriftführer

Übersichtsplan M. 1 : 10 000



STADT LÜDENSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 737
"Römerweg, in der Fassung der 2. Änderung"

Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur: 2

Maßstab 1: 1000

Bestehend aus: Blatt 1/2 u. Blatt 3 = Abstandsliste | Blatt 1

Entwurf: Ba Gezeichnet: (Prie - Kr) Sa