

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 66/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) sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 23.03.98

den Bebauungsplan

Nr. 764 "Westl. Freisenberg", 1. Änderung

als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 10.03.98 beigelegt.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Nicht zugelassen sind aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landschaft vom 21.03.1990 (SMBL. NW. 283), geändert am 22.09.1994. Nicht zugelassen sind ferner Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind mit Werkstätten verbundene Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, -zubehör und -reifen, Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden 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 Baumasie untergeordnet sind.

2. Betriebe der Abstandsklasse V Nr. 93, 98, 133, 140, 142, 143, 147, 148, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissions-schutzes nachgewiesen wird.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 BauNVO

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 BauNVO auf 420 m über NN beschränkt.

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

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der, bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen sind innerhalb eines 10 m-Streifens parallel zur Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. Garagen sind hier nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straßen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO sowie Stellplätze, Umfahrten und Garagen nicht zulässig.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtverbot

Der Anschluß eines Grundstücks an die Verkehrsfläche darf nur jeweils über eine Zufahrt erfolgen. Bei größeren Grundstücken, die mit einer Länge von mehr als 75 m an die Verkehrsfläche angrenzen, und bei Tankstellen können zwei Zufahrten zugelassen werden. Zu den Stellplätzen, die auf dem Grundstück angelegt werden, sind besondere Zufahrten nicht zulässig.

Die Zufahrten dürfen maximal 8 m breit sein und dürfen bis zu einer Tiefe von 10 m vom Fahrbahnrand nicht stärker als 5 % geneigt sein.

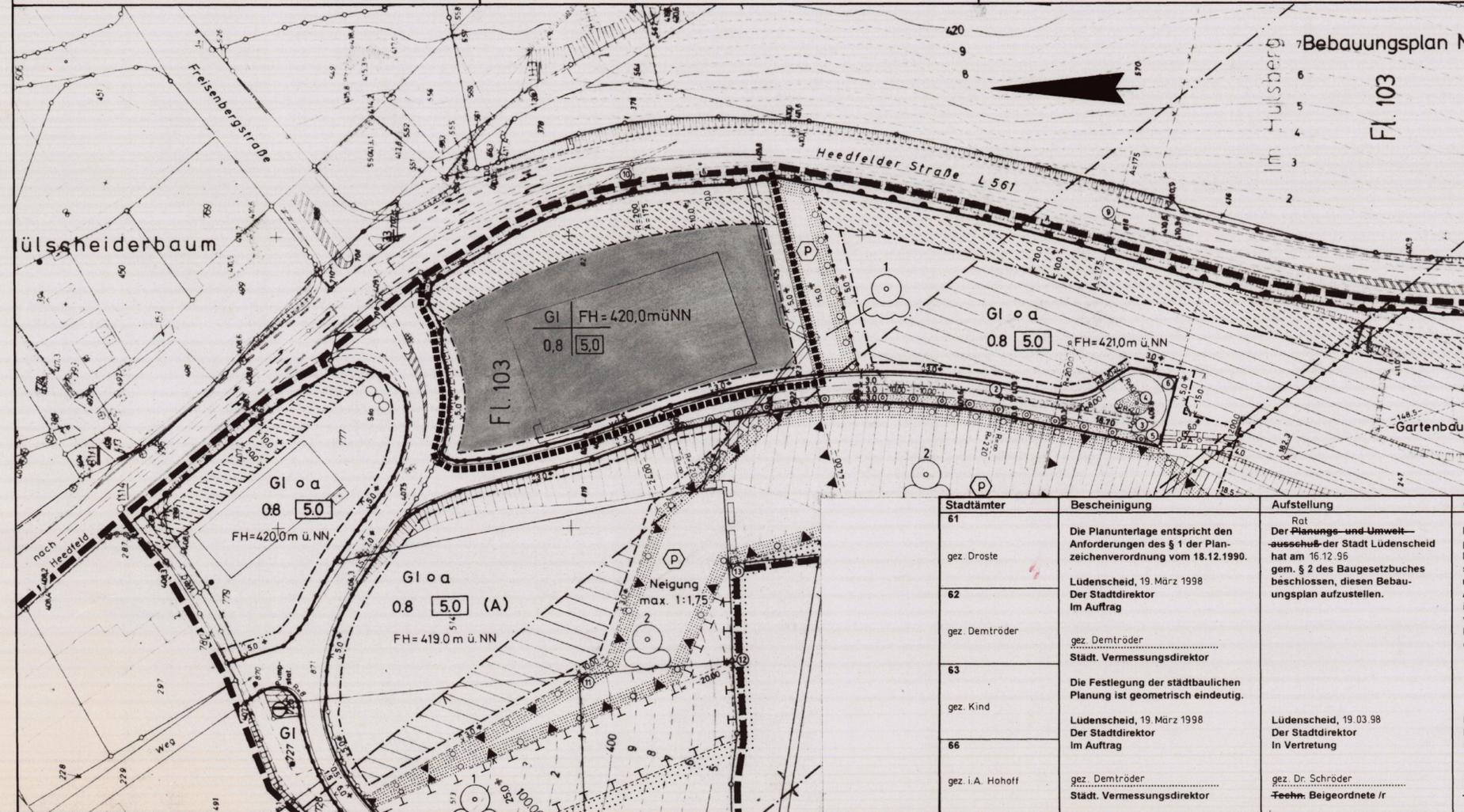
Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

Begrünung in den 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:

- Böschungflächen, die im Verhältnis 1 : 2 und steiler angelegt werden,
 - 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,
 - je 15 m laufende Erschließungsfront ist ein Baum (Hochstamm) der anliegenden Pflanzliste 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.



- Mauern zur Abstützung des Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1 m hoch errichtet werden.
- 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.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzarten, Pflanzort, Pflanzgröße und -menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.

Pflanzliste:

Deutsche Bezeichnung

Botanischer Name

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus silvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Epe	Populus tremula
Sandbirke	Betula verrucosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sommerleiche	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	Alnus glutinosa
Zaunrose	Rosa rubiginosa

Werbeanlagen in den GI-Gebieten

- 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.
- 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.
- Oberhalb der Traufenoberkante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.

Sonstige Vorschriften

- Werbeanlagen aller Art, die dazu bestimmt bzw. geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen anzusprechen und vom Verkehrsgeschehen abzulenken, sind unzulässig.
- Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind die Grundstücke vor Baubeginn der Hochbauten gegen die klassifizierten Straßen lückenlos einzufriedigen.

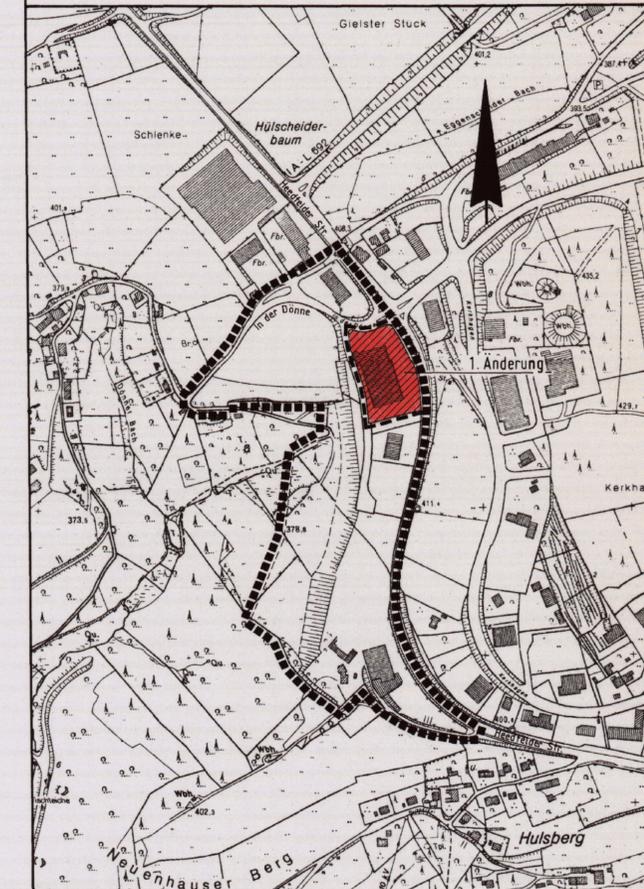
Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 84 BauO NW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NW angewendet werden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 764 "Westl. Freisenberg", 1. Änderung

B) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Vorhandenes Gebäude
- Polygonpunkt (PP)
- Flurgrenze und Flurnummer



Stadtlämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Lüdenscheid, 19. März 1998 Der Stadtdirektor Im Auftrag	Rat Der Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Lüdenscheid hat am 16.12.96 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluß des Planungs- und Umweltausschusses vom 10.12.97 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.01.98 bis 13.02.98 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).	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 08.05.98 b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 08.05.98 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 08.05.98 rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder	gez. Demtröder Stadtl. Vermessungsdirektor	Lüdenscheid, 19.03.98 Der Stadtdirektor In Vertretung	Lüdenscheid, 19.03.98 Der Stadtdirektor In Vertretung	Lüdenscheid, 31.03.98 Der Stadtdirektor In Vertretung	Lüdenscheid, 18.05.98
63 gez. Kind	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lüdenscheid, 19. März 1998 Der Stadtdirektor Im Auftrag	Lüdenscheid, 19.03.98 Der Stadtdirektor In Vertretung	Lüdenscheid, 19.03.98 Der Stadtdirektor In Vertretung	Lüdenscheid, 31.03.98 Der Stadtdirektor In Vertretung	Lüdenscheid, 18.05.98
66 gez. i.A. Hohoff	gez. Demtröder Stadtl. Vermessungsdirektor	gez. Dr. Schröder Techn. Beigeordnete I/r	gez. Dr. Schröder Techn. Beigeordnete I/r	gez. Dr. Schröder Techn. Beigeordnete I/r	gez. L. Seuster Bürgermeister/in

STADT LÜDENSCHIED



Bebauungsplan Nr. 764
"Westl. Freisenberg"
1. Änderung

Gemarkung - Lüdenscheid - Land	Flur: 103
Maßstab 1: 1000	
Bestehend aus 2 Blatt	Blatt 2 = Abstandsliste Blatt: 1
Entwurf: Barwolf	Zeichnung: Sahner