



P R Ä M B E L

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.08.1994 (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. 765
"Ehemaliger Schlachthof", 3. Änderung,
als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom **13.05.1993** beigelegt.

- A) F E S T S E T Z U N G E N** gem. § 9 BauGB
- WB** Besondere Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 3. sonstige Gewerbebetriebe,
 4. Geschäfte- und Bürohäuser,
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
- Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 sind zulässig: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen.
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfte- und Bürohäuser,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbetriebe,
 7. Tankstellen.
- Nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke,
 5. Elektrohandelsbetriebe (max. 2.500 m² Geschöffelfläche).
- Zulässiges Sortiment gemäß "Systematik der Wirtschaftszweige" (Ausgabe 1979) des Statistischen Bundesamtes (Klassifikation, Nr. 43 (Einzelhandel) mit elektronischen Erzeugnissen, Haushaltsgeräten, Musikinstrumenten).
- Gemäß § 11 BauNVO sind:
1. Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig;
 2. Läden im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 250 m² zulässig.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

KOORDINATEN DER STRASSENACHSEN

Schlachthausstraße

Nr.	Y	X
1	5512,322	5991,728
2	5471,964	6015,538
3	5427,347	6034,736
4	5392,803	6044,657

Planstraße "A"

Nr.	Y	X
1	5432,265	6142,473
2	5539,390	6092,873
3	5564,913	6064,027
4	5581,098	6013,760
5	5427,949	6121,408
6	5430,464	6125,556
7	5433,889	6129,834
8	5441,566	6132,541
9	5451,768	6129,861
10	5529,578	6093,835
11	5564,672	6054,171
12	5573,323	6027,302
13	5565,562	6012,196
14	5579,947	6010,077
15	5449,041	6162,153
16	5447,856	6159,487
17	5445,801	6151,302
18	5448,576	6144,674
19	5452,265	6142,304
20	5464,752	6136,523
21	5474,581	6129,217
22	5484,411	6121,910
23	5549,202	6091,911
24	5565,154	6073,882
25	5579,356	6029,775
26	5595,311	6022,341
27	5605,828	6026,632
28	5455,216	6134,326
29	5448,742	6137,323
30	5445,724	6138,436
31	5445,269	6137,571
32	5448,589	6135,466
33	5454,481	6132,738
34	5554,377	6083,178
35	5552,985	6081,745
36	5557,704	6076,134
37	5559,355	6077,259

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Geschöffelflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Beweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind auf eigenem Grundstück zulässig (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- WB MI GE SO**
- Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände.
- Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind in einem 2,0 m breiten Streifen zwischen Fußwege und Gränzflächen sowie auf den so (§ 12 BauNVO) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig. Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen für mehr als 2 Ritz. dürfen nicht breiter als 4,0 m angelegt werden.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
- Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) sind von jeder sichtbaren Nutzung freizuhalten. Einriedigung, Bepflanzung und Geländeprofilierung dürfen eine Höhe von 0,8 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Soweit einzelne Bäume im Sichtdreieck vorhanden oder vorgesehen sind, müssen ein Höchstmaß mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über dem Fahrbahnniveau sein.
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche, Separationsprinzip
- Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Versorgungsfläche
- Trafostation
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- Öffentlich
- Grünverbund/Schutzgrün
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Um Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes muß das mittlere Schalldämmmaß (D₅₀) der Außenbauteile einschließlich der Öffnungen der bestehenden und der zu errichtenden Gewerbetriebe 25 db betragen, wenn Nachtbetrieb ausgeschlossen werden kann. Betriebe, die Nachtarbeit nicht ausschließen können, müssen die Gebäudefassaden auf ein mittleres Schalldämmmaß (D₅₀) von mindestens 40 db auslegen.
- Die Fenster der Aufenthaltsräume (mit Ausnahme der Küchen) von Wohnungen dürfen in einem 20 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie der B 500 nicht auf der der Straße zugewandten Gebäuseite liegen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 (10 - 14 db) verwendet werden.

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf 50 % der Fläche
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen
- Auf der Fläche unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelausläufer und Krone) beeinträchtigen.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (Satzung Nr. 26, Juni 1984 (GV. NW. S. 419; Ber. S. 532/SGV. NW. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB))
- Begründung in den GE- bzw. SO-Gebieten**
1. Folgende überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind mit standortgerechten, erdreichem Gehölzen der anliegenden Pflanzliste flächendeckend in Verband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und dazwischen gartnerisch zu unterhalten:
 - a) Böschungflächen, 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 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. Böschung fuß- 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 topografischen und anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, in Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind.
 6. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Bepflanzungsplan, der Angaben über Pflanzarten, Pflanzort, Pflanzgröße und -menge trifft, für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke vorzulegen.
- Deutsche Bezeichnung Botanischer Name Deutsche Bezeichnung Botanischer Name**
- | | | | |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Rothbuche | Fagus sylvatica |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | Salweide | Salix caprea |
| Espen | Populus tremula | Sandbirke | Betula verrucosa |
| Faulbaum | Thuus fransula | Scheerhorn | Prunus spinosa |
| Gemeine Fichte | Prinus excelsior | Sommerlinde | Quercus pedunculata |
| Gemeiner Holunder | Sambucus nigra | Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Gemeine Kiefer | Pinus silvestris | Stechpalme | Ilex aquifolium |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus | Traubenlöhner | Quercus petraea |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Traubenlöhner | Sambucus racemosa |
| Hainleite | Corylus avellana | Traubenleite | Prunus padus |
| Hondrosche | Rosa canina | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Heinische Eiche | Taxus baccata | Wildapfel | Malus sylvestris |
| Johanniskraut | Ribes alpinum | Wildbirne | Tilia cordata |
| Kalmus | Ligustrum vulgare | Winterlinde | Tilia cordata |
| Kornel | Alnus glutinosa | Zaunrose | Rosa rubiginosa |
- Werbeanlagen in den MI-, GE- und SO-Gebieten**
1. Es sind je Baugrundstück bis zu 3 Werbeanlagen zulässig. Ausnahmen von der Zahl können zugelassen werden, wenn nicht mehr als 1 Werbeanlage gleichzeitig von 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. Überhalb der Traufenebene eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.
- Werden die örtlichen Bauvorschriften vorstehend oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 79 BauNVO angewendet werden.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
 - Vorhandene Wohngebäude
 - Vorhandene Fabrikgebäude und Nebengebäude
 - Polygonpunkt (PP)
 - △ Trigonometrischer Punkt (TP)
 - Fl. 74 Flurnummer, Flurgrenze
 - 277 Flurstücknummer
 - Vorhandene Bäume
 - Kanalschacht
 - Trafostation, geplant
 - Stationierung der Straßenachse und Koordinatenpunkte mit Numerierung
 - Höhenrichtlinien/Höhenpunkte/Böschung
 - Gehweg
 - Fahrbahn
 - Verkehrsleitgrün mit Baum
 - Stellplatz
 - Gehweg
 - WSST Werkstoffsammlung in Grünfläche
 - Sichtflächen in Verkehrsflächen für V 85 (50 km/h) Fußschwerlastverkehr 6 x 135 m
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof", 1. Änderung
 - aufzuhebende Bebauungsplangrenze des Bebauungsplanes Nr. 765 "Ehemaliger Schlachthof", 1. Änderung
 - D I M A P P T R E T E N
- gez. Dietrich (Bürgermeister) ----- gez. Stich (Ratsmitglied) ----- gez. Geier (Schriftführer)



Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 24.05.1993 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluss vom 24.05.1993 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.06.1993 bis 09.07.1993 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist gem. § 11 des Baugesetzbuches angezeigt worden. Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 12.01.1994 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 Tageszeitleitungen 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, 12.07.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 12.07.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 12.10.1993 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 07.02.1994 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 09.02.1994
63 gez. Kind	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Dietrich Der Bürgermeister
64 gez. Weinert	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.				
66 gez. Neuser	Lüdenscheid, 12.07.1993 Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor				

STADT LÜDENSCHIED

BEBAUUNGSPLAN NR. 765
"Ehem. Schlachthof",
3. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-Stadt Flur: 74,76,78
Maßstab 1: 500
Bestehend aus: 1 Blatt Blatt Nr. 1
Entwurf: Droste gezeichnet: Linke / Maruska