

**PRÄAMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2015) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2013) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am ...

den Bebauungsplan Nr. 764 "Westl. Freisenberg", 2. Änderung als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom ... 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:
- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:**

- Vergnügungstätten,
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Davon ausgenommen sind mit Werkstätten verbundene Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, -zubehör und -reifen.

**GI Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO**

- Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Unzulässig sind jedoch aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandstabelle 2007 zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 181, 182, 183, 185, 189, 192 und 196 der Abstandsklasse VI der Abstandstabelle 2007 zugelassen werden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:**

- Vergnügungstätten,
- Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Davon ausgenommen sind mit Werkstätten verbundene Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, -zubehör und -reifen.

**GI Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO**

- Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Unzulässig sind jedoch aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen der Abstandsklasse I - V der Abstandstabelle 2007 zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Ausnahmsweise können die Betriebsarten Nr. 181, 182, 183, 185, 189, 192 und 196 der Abstandsklasse V der Abstandstabelle 2007 - Nr. 83, 90, 95, 96, 97, 98, 134, 135, 137, 142, 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157, 158, 159, 160 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die unter Gewerbebetriebe aller Art fallen. Davon ausgenommen sind mit Werkstätten verbundene Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, -zubehör und -reifen.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 5,0 Baumessenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH= 424,0 üNN Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter (m) über Normalhöhe Null (NN), gemessen bis zur Gebäudeoberkante (OK) der baulichen Anlagen ohne Dachaufbauten wie Oberlichter, Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugschächte etc. als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, 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)**

a Aus städtebaulichen Gründen (hohe bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Auf den festgesetzten GE- und GI-Flächen sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten.

**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 Ausnutzungsrate (GRZ/GFZ/BMZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Landesbauordnung NW über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straße (L 561) sind innerhalb eines 10 m Streifens parallel zur Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Garagen sind hier nicht zulässig.

Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der klassifizierten Straße (L 561) sind zwischen dem 10 m - Streifen und dem Fahrbahnrand Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Umfahrungen, Lagerplätze und Garagen unzulässig.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▲ Einfahrtbereich

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- privat Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten eines privaten Abwasserkanals
- SEL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL)

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

- Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

- Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Abs. 1 und 2 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 16.07.2016 (GV. NW. S. 539) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

In den mit so gekennzeichneten Gebieten ist das Niederschlagswasser der GE/GI-Flächen auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenzone des natürlichen Geländes privat zu versickern. Ausnahmsweise kann die Versickerung über eine tief gründende Mulde, Mulde-Rigole oder ein Becken erfolgen, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) von der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises eingeholt wird. Die Versickerungsanlagen dürfen nicht innerhalb von Böschungen liegen.

**Hinweise:**

- Im Sinne des § 44 LWG darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden.
- Bei Unterfertigungen im Bereich der Versickerungsflächen -anlagen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) innerhalb eines Abstandes von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen die Kellergeschosse wasserdicht auszustatten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein hydraulischer Kontakt zwischen der Versickerungsanlage und der Unterkellerung entsteht.
- Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage nach einem Rundraster des MURL vom 18.05.1998 einen Grenzabstand von mindestens 2,0 m einhalten.

**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. 296), zuletzt geändert am 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

**Begründung in den GE- und GI-Gebieten**

- Folgende unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendung benötigt werden, im Verband 1,0 m x 1,0 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Mindesthöhe für Bäume beträgt 1,5 m für Sträucher 0,8 m.
  - Böschungflächen, die im Verhältnis 1 : 2,5 oder steiler angelegt werden,
  - Flächen in einer Breite von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze.
- Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungfuß und Böschungsschulter sind auszuräumen.
- Je 15 m laufende Erschließungsfront ist ein großkroniger Baum (Hochstamm 16/18) zu pflanzen.
- Je 5 Stellplätze ist zur Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkroniger Baum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ zu pflanzen. Offene Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,00 m (Länge) x 2,50 m (Breite) x 1,50 m (Tiefe) nicht unterschreiten. Pflanzgruben dürfen nicht flacher als 1,50 m angelegt werden und ein Volumen von 12 Kubikmetern nicht unterschreiten. Für eine ausreichende Bewässerung und Belüftung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Eine mindestens 2,25 m² große Fläche um den Stamm herum muss unversteigert bleiben. Für die Belüftung der Pflanzgrube ist ein geeignetes Pflanzsubstrat zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz vor Überfahren zu sichern.
- Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Mauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen, die der Abstützung des Geländes dienen, dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten.
- Es dürfen nur standortgerechte Gehölze der anliegenden Pflanzliste gepflanzt werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziffer 1 - 6 können erteilt werden, wenn sie, aus topographischen oder anderen Gründen, die des besonderen Nachweises bedürfen, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erforderlich sind. Weggefallenes Grün ist an anderer Stelle des Grundstücks auszugleichen.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Umlageplan, der Angaben über Pflanzort, Pflanzensorten, -größen und -menge trifft, vorzulegen.

**Pflanzliste**

**Geeignete Bäume für die Pflanzung innerhalb und außerhalb von Stellplatzanlagen**

Feldahorn	Acer campestre	Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Spitzahorn	Acer platanoides	Traubeneiche	Quercus petraea
Schwarzleiche	Alnus glutinosa	Quercus robur	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"	Schw. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Esche	Fraxinus excelsior	Winterlinde	Tilia cordata
Fächerbaum	Ginkgo biloba (männlich)	Ulm (Hybride)	Ulmus "New Horizon"
Amerbaum	Liquidambar styraciflua	Ulm (Hybride)	Ulmus "Regal"

**Geeignete Bäume für die Pflanzung außerhalb von Stellplatzanlagen**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Vogelkirsche	Prunus avium
Hängebirke	Betula pendula	Traubeneiche	Prunus padus
Robuche	Fagus sylvatica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus silvestris	Winterlinde	Tilia cordata

**Sträucher**

Kornelkirsche	Cornus mas	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartnagel	Cornus sanguinea	Johanniskraut	Ribes alpinum
Weißdorn	Crataegus monogyna	Hundrose	Rosa canina
Pflaumerle	Eunymus europaeus	Zaunrose	Rosa rugosa
Stechpalme	Ilex aquifolium	Kartäufelrose	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarze Holunder	Sambucus racemosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Traubenholunder	Taxus baccata
Schlehdorn	Prunus spinosa	Eibe	
Schneeball	Viburnum opulus		

**Werbeanlagen in den GE- und GI-Gebieten**

- Es sind je Baugrundstück bis zu 3 Werbeanlagen zulässig. Ausnahmen von der Zahl können zugelassen werden, wenn die Größe eines Gebäudes oder Betriebsgeländes ein öffentliches 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 Traufeneckante eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Begründung der Freiflächen der Baugrundstücke sowie der Anzahl, der Größe und der Anbringungsorte von Werbeanlagen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 20 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. 764 „Westl. Freisenberg“, 2. Änderung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Richtfunktrasse
- Innhalb der Richtfunktrasse dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, die die Höhe von 489,0 m ü NN überschreiten.

**HINWEISE**

- Anlagen der Außenwerbung, die dazu bestimmt bzw. geeignet sind, die auf der klassifizierten Straße (L 561) anzusprechen und vom Verkehrsgeschehen abzuheben, sind nach Aussage der Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL Hagen) unzulässig.
- Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind die Grundstücke vor Baubeginn der Hochbauten gegen die klassifizierte Straße (L 561) lückenlos einzufriedigen.

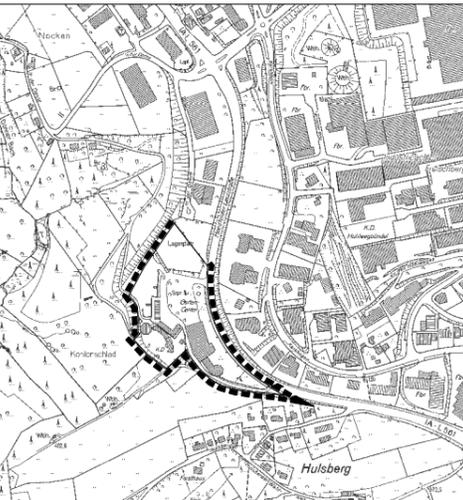
**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- Vorhandenes Gebäude
- Flur 103
- Flurnummer, Flurgrenze
- 912
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

**INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Bürgermeister / in  
Schriftführer / in



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZO 1990). Die Freilegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am ... mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgetragen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom ... mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgetragen.	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 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid in der Fassung der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. ... veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem ... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
63					
66					
STU/BI	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag	
	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Fachbereichsleiter	Fachbereichsleiter	Fachbereichsleiter	

**STADT LÜDENSCHIED**  
Bebauungsplan Nr. 764  
"Westl. Freisenberg", 2. Änderung

**Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren**  
Nr. 764 "Westlich Freisenberg, 2. Änderung"  
**Anlage 3**