



**PRÄAMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB Neufassung 2011) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 719 "Freisenberg", 11. Änderung als Sitzung 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, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Unzulässig sind jedoch aufgrund der Nähe schutzbedürftiger Nutzungen Anlagen der Abstandsliste I - VI der Abstandsliste 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 Abstandsliste VI der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn ihre immissionsseitige Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen 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
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

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

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

- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- 1,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn

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

OK 420,0 m Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter (m) über Normalhöhe Null (NN), gemessen bis zur Oberkante (OK) der baulichen Anlagen ohne Dachaufbauten wie z.B. Oberlichter, Kamine, Antennen, Aufzugschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, als Höchstmaß (§§ 16 und 18 BauNVO)

**Bauweise, 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
- 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 nicht die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ/BMZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Landesbauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig.

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Mischwald, als Trennfläche zwischen GE-Gebiet und Wohnbauflächen
- Waldumbau, d. h. ein stufiger Waldraufbau aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung bzw. besondere Waldbewirtschaftungsformen.

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

- Mit Leitungsrechten zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) zu belastende Fläche.

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

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

In den mit B gekennzeichneten Gebieten ist das Niederschlagswasser im südlichen, talseitigen Grundstücksbereich der GE-Flächen auf eigenem Grundstück über die betriebliche 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 oder von Geländeschüttungen liegen. Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den anerkannten Regeln der Technik rechnerisch nachzuweisen.

**Hinweise:**

- Im Sinne des § 51 a LWG darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden.
- Bei Unterkellerungen 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 auszugestalten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein hydraulischer Kontakt zwischen der Versickerungsanlage und der Unterkellerung entsteht.
- 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 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert am 06.12.2006 (GV. NW. S. 259), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

**Begründung in den GE-Gebieten**

- 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) flächendeckend im Verband 1,0 x 1,0 m zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten:
  - Böschungflächen, die im Verhältnis 1 : 2 und steiler angelegt werden.
  - Flächen in einer Breite von 3 m entlang der Grundstücksgrenzen.
- Werden mehr als 5 Stellplätze nebeneinander angelegt, so ist nach je 5 Stellplätzen eine Grünfläche (mindestens 10 m² groß) anzulegen und mit mindestens einem Baum der anliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.
- 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 Ziffer 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:**

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Rothbuche (Fagus sylvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Salweide (Salix caprea)
Espie (Populus tremula)	Sanddorn (Betula verrucosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Sommeresche (Fraxinus excelsior)	Quercus pedunculata
Gem. Hainbuche (Sambucus nigra)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Gem. Kiefer (Pinus sylvestris)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Gem. Schneeball (Viburnum opulus)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Hainleuchte (Cornus avellana)	Traubeneiche (Prunus padus)
Hundrose (Rosa canina)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Heimische Eibe (Taxus baccata)	Wildapfel (Malus silvestris)
Johanniskraut (Rosa alpinum)	Winterthorn (Pinus carmarum)
Reinweide (Ligustrum vulgare)	Winterlinde (Tilia cordata)
Rotele (Alnus glutinosa)	Zaunrose (Rosa ruginosa)

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

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke sowie der Anzahl, der Größe und der Anbringensorte von Werbeanlagen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 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 der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 719 „Freisenberg“

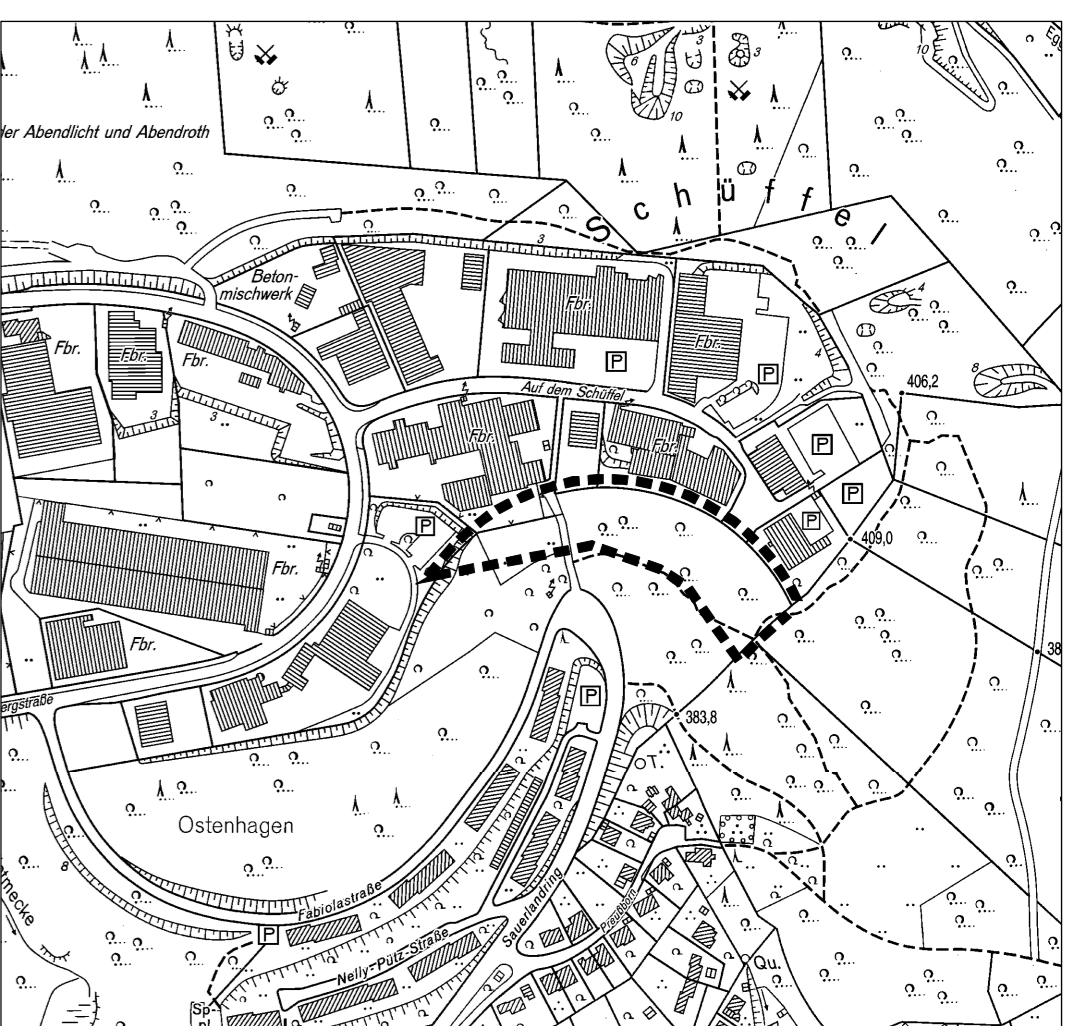
**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- bestehende Gebäude
- FLUR 45 Flurnummer
- Flurgrenze
- 387 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

**INKRAFTTRETEN**

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

Lüdenscheid, \_\_\_\_\_ Bürgermeister Schriftführerin



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat ..... gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	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 ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenutzungsplan 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 Hauptatzung 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 somit seit dem ..... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62					
63					
STL/ BI	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, Bürgermeister
	Städt. Obervermessungsamt	Fachbereichsleiter	Fachbereichsleiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister

**STADT LÜDENSCHIED**  
 Bebauungsplan Nr. 719  
 "Freisenberg",  
 11. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid- Land	Flur: 2
Maßstab 1:500	Datum 13.11.2013
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt 1
Entwurf: Mielke	Zeichnung: Plichta