



**Teil B Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**PRÄAMBEL**  
 Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2017) ist der zuletzt geänderte Entwurf in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2017) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 825 "Wislade" als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom ... beigefügt.

**Städtebauliche Festsetzungen**  
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)  
 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO

Zulässig in SO 1, SO 2, SO 3 sind Gebäude und Anlagen, die dem Schulbetrieb der Freien Christlichen Jugendgemeinschaft dienen sowie Gebäude und Anlagen für Veranstaltungen, Vereinstreffen, Gottesdienste und sonstige Anlagen, die der Vereinsnutzung der FCJG zuzuordnen sind:  
 - Seminar- und Lehrergebäude  
 - Mediengebäude (mit Bibliothekfunktion, Funktionsgebäude für Printmedien, Film und Internet),  
 - zweifunktionale Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude,  
 - Mensen,  
 - Anlagen für soziale Zwecke, die der Hauptnutzung zugeordnet sind,  
 - Gebetsgebäude/räume,  
 - Mehrzweck-Sportplätze,  
 - Nebengebäude für betriebliche Anlagen zur Ver- und Entbergung des Schulungszentrums und zur Materiallagerung  
 - Wohngebäude für das Betriebspersonal und für die Betriebsleiter,  
 - Wohngebäude für Ausbilder und Auszubildende,  
 - Betriebsübergangsrichtungen für Gäste, Besucher und andere Nutzer des Schulungszentrums mit maximal 80 Betten.

Zulässig in SO 4 sind ausschließlich folgende Nutzungen:  
 - Veranstaltungen, Vereinstreffen und Gottesdienste (Festivals) der FCJG,  
 - Gebetshaus.

**2. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)**  
 2.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1-3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind Nebenanlagen und Stellplätze zum Schutz der besonderen Eigenart der Flächen nicht zulässig.  
 2.3 Garagen sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1-3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind Garagen nicht zulässig.

**3. Grünflächen**  
 3.1 Auf der privaten Grünflächen PG 2 ist die Bebauung von bis zu 10 Gebüshtümpeln ohne dauerhaften Aufenthalt zulässig.

**Grünordnerische Festsetzungen**  
**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**

**1. Maßnahme M5 Erhalt vorhandener Einzelbäume**  
 Die erfassten Einzelbäume innerhalb der Sondergebiete sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.  
**2. Maßnahme M6 Erhalt von Feldgehölzen**  
 Die den ehemaligen Sportplatz umgebenden Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.  
**3. Maßnahme M7 Erhalt von Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen**  
 Das extensiv genutzte Grünland und die damit verzahnten Feldgehölze sind im derzeitigen Zustand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist maximal 2x jährlich nicht vor dem 15.06. zu mähen, das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei den Gehölzen sind Ausschichtschritte bzw. alle 10 Jahre das abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen zulässig.

**Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**  
**4. Maßnahme A1 Anpflanzung von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind 3 großkronige Laubbäume gem. Artenliste in der Qualität 3 mal versetzt, mit Ballen, Stammumfang 15-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstände können in Abhängigkeit von der künftigen Wegführung geringfügig verschoben werden.  
**5. Maßnahme A2 Anpflanzung von Heckenstrukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Nördlich des Sondergebietes SO 3 sind zur Einbindung in die Landschaft Heckenstrukturen aus standorttreuen Gehölzarten gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**6. Maßnahme A3 und A4 Entwicklung von standorttreuem Laubwald**  
 Entnahme der Nadelbäume, Pflanzung von Laubbäumen der nachfolgenden Liste in Gruppen zu 10-20 Stück je Art, Pflanzabstand 1 m, Reihenabstand 2 m, Anordnung der Bäume 2. Ordnung in den aufreihen 5 Reihen.  
 Maßnahme A1: Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Sondergebiet 1  
 Maßnahme A2: Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Sondergebiet 2  
 Maßnahme A3: Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Sondergebiet 3  
 Maßnahme A4: Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Sondergebiet 4

Artenlisten für Anpflanzungen im Plangebiet (Auswahlliste)		Grünanlagen und Anpflanzung von Heckenstrukturen	
<b>Einzelbäume</b>		Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Hassel
		Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
		Crataegus laevigata	Zweifigelfiger Weißdorn
		Cytisus scoparius	Besengrasser
		Ilex aquifolium	Hilke
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rhamnus frangula	Faulbaum
		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa rugosa	Glanz-Rose
		Rosa tomentosa	Filz-Rose
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Wasserschneeball

**Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
**1. Festsetzung**  
 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (R'w) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollläden und Lüftungseinrichtungen usw.

Lärmpegelbereich L <sub>PN</sub>	Möglicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle
		Wohn- und Schlafräume und Umkleekabinen
Lärmpegelbereich I	56 bis 58 dB(A)	R' <sub>w</sub> ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB(A)	R' <sub>w</sub> ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB(A)	R' <sub>w</sub> ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB(A)	R' <sub>w</sub> ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich V	71 bis 75 dB(A)	R' <sub>w</sub> ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich VI	76 bis 80 dB(A)	R' <sub>w</sub> ≥ 45 dB
Lärmpegelbereich VII	80 dB(A)	R' <sub>w</sub> ≥ 45 dB

Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen, sind darüber hinaus die Festsetzungen 2 und 3 zu berücksichtigen.  
**2. Festsetzung**  
 Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen, gelten um +5 dB höhere Anforderungen. Es ist somit der jeweils nächst höhere Lärmpegelbereich zu berücksichtigen.  
**3. Festsetzung**  
 Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen, (Schlaf-, Kinderzimmer usw.) sind Schalldämmfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängiger schalldämmender Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.  
**4. Festsetzung**  
 Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW**  
 Stellplatzoberflächen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken sind nach den örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB inklusive des Ober- und Unterbaus wasserundurchlässig (z. B. mit haufwerksportigen Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenlosen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pfahlschichtung) herzustellen.

**Textliche Hinweise**  
**Denkmalschutz**  
 Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Ober (Tel.: 02076/93370; Fax: 02076/93370) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsergebnisse mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu besichtigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Entdeckung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Verfahrensvermerke**

**Beseitigung**  
 Der katastrmäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Festsetzungen werden als richtig beseitigt. Die Planunterlagen beinhalten einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.

**Aufstellung**  
 Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am ...  
 gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom ... mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.

**Ausfertigung**  
 Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplans Nr. 825 "Wislade" dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid am ... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

**Rechtsverbindlichkeit**  
 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 somit seit dem rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht offen aus.

Lüdenscheid, .....  
 Bürgermeister .....

**Fachdienste**

Lüdenscheid, .....  
 Bürgermeister .....

**Inkrafttreten**  
 Die Satzung wird mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, .....  
 Bürgermeister ..... Schriftführerin .....

**Bebauungsplan Nr. 825 "Wislade" der Stadt Lüdenscheid**

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 11 BauNVO)  
 z. B. "Schulungszentrum"  
 Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete  
 - - - - - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)  
 GR Grundflächenzahl  
 1,8 Grundfläche in m<sup>2</sup>  
 377,85 Geschosshöhenzahl  
 max. Gebäuhöhe in Meter über Normalhöhe Null  
 z. B. BF 3 Bauflächebezeichnung  
 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
 offene Bauweise  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Verkehrsflächen öffentlich  
 Verkehrsflächen privat

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
 Grünflächen  
 private Grünflächen

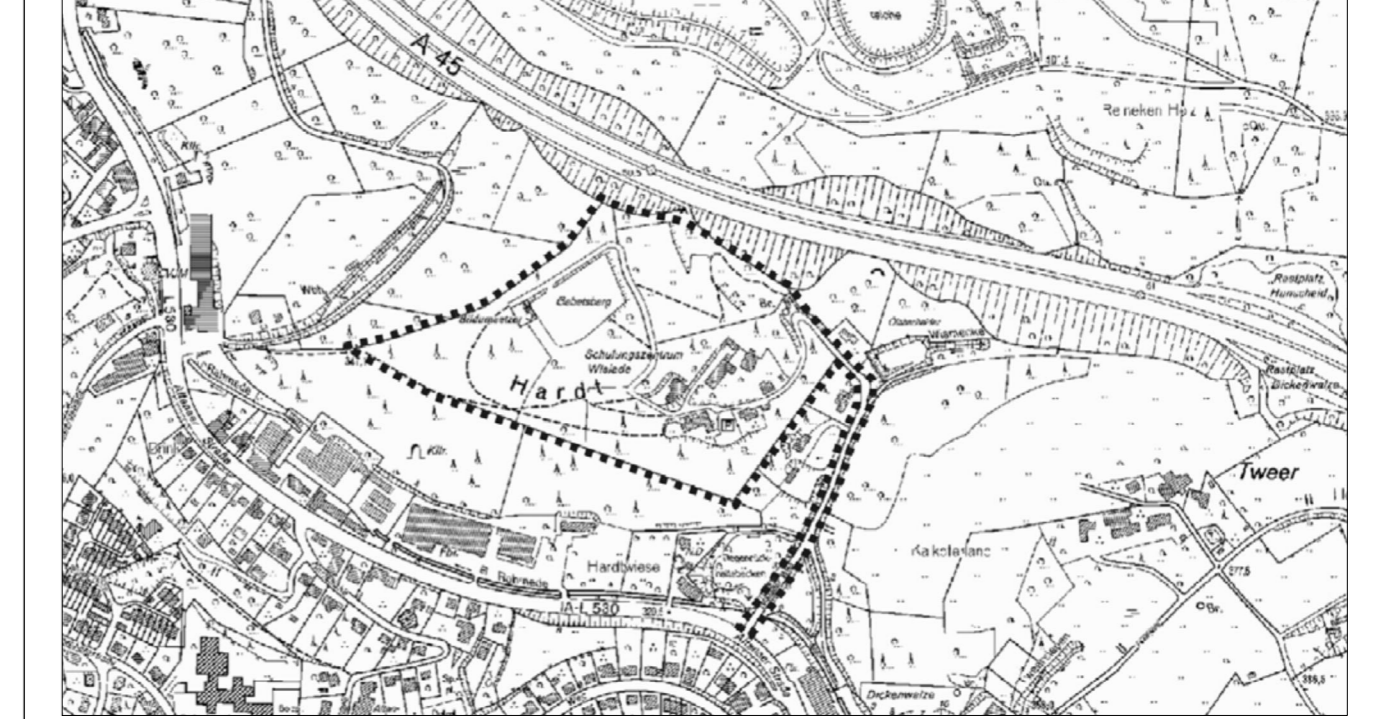
**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)  
 Flächen für Wald

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung der Maßnahmen-Ausgleichsflächen  
 Bindung zum Erhalt von Bäumen  
 Bindung zum Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Anbauverbotzone (nachstrichliche Übernahme)  
 Bauabschränkungszone (nachstrichliche Übernahme)

**Planzeichen ohne Normcharakter**  
 z. B. 308  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücknummer  
 Baugrenze  
 Flurstücknummer  
 Gebäude  
 Grundbesitz / Begehbare / Einrichtungsgegenstände als Begehbare  
 mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhe Null

**Übersichtskarte**



**Bebauungsplan Nr. 825 "Wislade" der Stadt Lüdenscheid**

Auftraggeber: Stadt Lüdenscheid  
 Freie Christliche Jugendgemeinschaft e.V.  
 Wislader Weg 9  
 58513 Lüdenscheid  
 Tel. 02351/3580-39  
 info@fcjg.de  
 www.fcjg.de

Bauherr: Bramery/Partner/ARCHITEKTEN AG

Datum: 22.03.2021  
 Unterschrift: [Signature]  
 Datum: [Signature]  
 Unterschrift: [Signature]

Planberechnung		Verfahrensvermerk	
Maßstab: 1:1.000	Projekt Nr.: 1110-3010	Gezeichnet: Spielmann/vbru	Geprüft: [Signature]