

# PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Bau-  
 gesetzbuches (BauGB-Novellierung 2017), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom  
 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der  
 Grundstücke (BauNVO-Novellierung 2017), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023  
 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung  
 am .....

den Bebauungsplan Nr. 839 „Westlich Schöneck“

als Satzung beschlossen.  
 Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom .....  
 beigefügt

## A) FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
- Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- 0,3** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
  - 0,6** Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (§ 16 BauNVO)
  - H max. 373,00 m ü NHN** maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- E** offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig
- ED** offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H** offene Bauweise; nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO),  
 das sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
 Garagen sowie bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Unterhaltungsweg**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche**
- Elektrizität**

### Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser**

### Fläche für Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- Wald**
- WUM** Waldumbaumaßnahme

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche**

### Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
- LPB III** Lärmpegelbereich

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 Schalldämmung (erf.  $R'_{w,ges}$ ) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

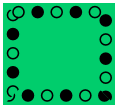
	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenfläche	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume und Praxisräume
Lärmpegelbereich I	55 dB(A)	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich II	56 - 60 dB(A)	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	60 - 65 dB(A)	erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)	erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V	71 - 75 dB(A)	erf. $R'_{w,ges} \geq 45$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich VI	76 - 80 dB(A)	erf. $R'_{w,ges} \geq 50$ dB	erf. $R'_{w,ges} \geq 45$ dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	erf. $R'_{w,ges} \geq 50$ dB

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schalldämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z.B. Wohnzimmer, Büroräume, Praxisräume), gelten bezogen auf die oben aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der gesamten Außenhülle um 1 dB(A) geringere Anforderungen.

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn z.B. auf Grund der vorliegenden Abstände, der Gebäudeausrichtung und/oder einer Abschirmwirkung gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei im Sinne der DIN 4109-1 auch in Einzelschritten (dB-scharf) berücksichtigt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)



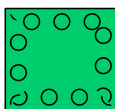
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind standortgerechte einheimische Pflanzen anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen. Auf den Flächen entlang der Parkstraße sind die Anpflanzungen auf eine Höhe von maximal 0,80 m zu beschränken.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die nicht gleichzeitig ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt ist, können ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Innerhalb der reinen Wohngebiete sind die nicht für bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Flächen zwischen der südlichen - parallel zur Parkstraße verlaufenden - Baugrenze und den südlichen Gebäudefassaden der zu errichtenden Gebäude gärtnerisch zu gestalten. Sie sind mit einheimischen standortgerechten Pflanzen flächendeckend zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen.

Sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist, können Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt sind, ausnahmsweise aus dem Schutzstreifen entfernt werden.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07. 2018 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 421) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Bauliche Gestaltung

- FD** Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad
- PD** Pultdach

- 1) Fassaden sind als Putzfassaden in der Grundfarbe weiß auszuführen. Untergeordnete Bauteile können abweichend ausgeführt werden. Die Errichtung von Holzhäusern und die Ausführung von Einzelfassaden aus Holz ist unzulässig.
- 2) Stellplatzoberflächen sind innerhalb der Baugrenze wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerksporigem Betonplaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder mit ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

Begrünung:

- 1) Böschungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
- 2) Die Flachdächer von Garagen sind mindestens extensiv (z.B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen. Die Flachdächer von Hauptgebäuden sind oberhalb des ersten Vollgeschosses mindestens zu 50 % extensiv (Sedum- oder Grasdach) zu begrünen. Sofern nur ein Geschoss errichtet wird, so ist dieses mindestens zu 50 % extensiv (Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.
- 3) Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ist festgesetzt, dass diese, mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie ggfs. zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen und Stellplätze) vollflächig mit bodendeckender Vegetation zu begrünen sind. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.



Niederschlagsbeseitigung gem. § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Innerhalb der reinen Wohngebiete 1 und 2 ist das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belasten Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m, zu Gebäuden mindestens einen Abstand von 6,00 m einhalten.

Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

▬▬▬ Landschaftsschutzgebiet

C) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

○ vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

▭ vorhandene Wohn- und Nebengebäude

**Flur 57** Flurnummer

**361** Flurstücksnummer

▬ Böschung

● Baum

⊗ entfallender Baum

▬ Waldrand

▬ Höhenlinie z. T. mit Höhenangabe

D) 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.

Lüdenscheid,.....

.....  
Bürgermeister/in

.....  
Schriftführer/in

HINWEIS

Die DIN-Vorschrift 4109 - Schallschutz im Hochbau ist im Rathaus der Stadt Lüdenscheid, Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau während der Dienstzeit einsehbar.