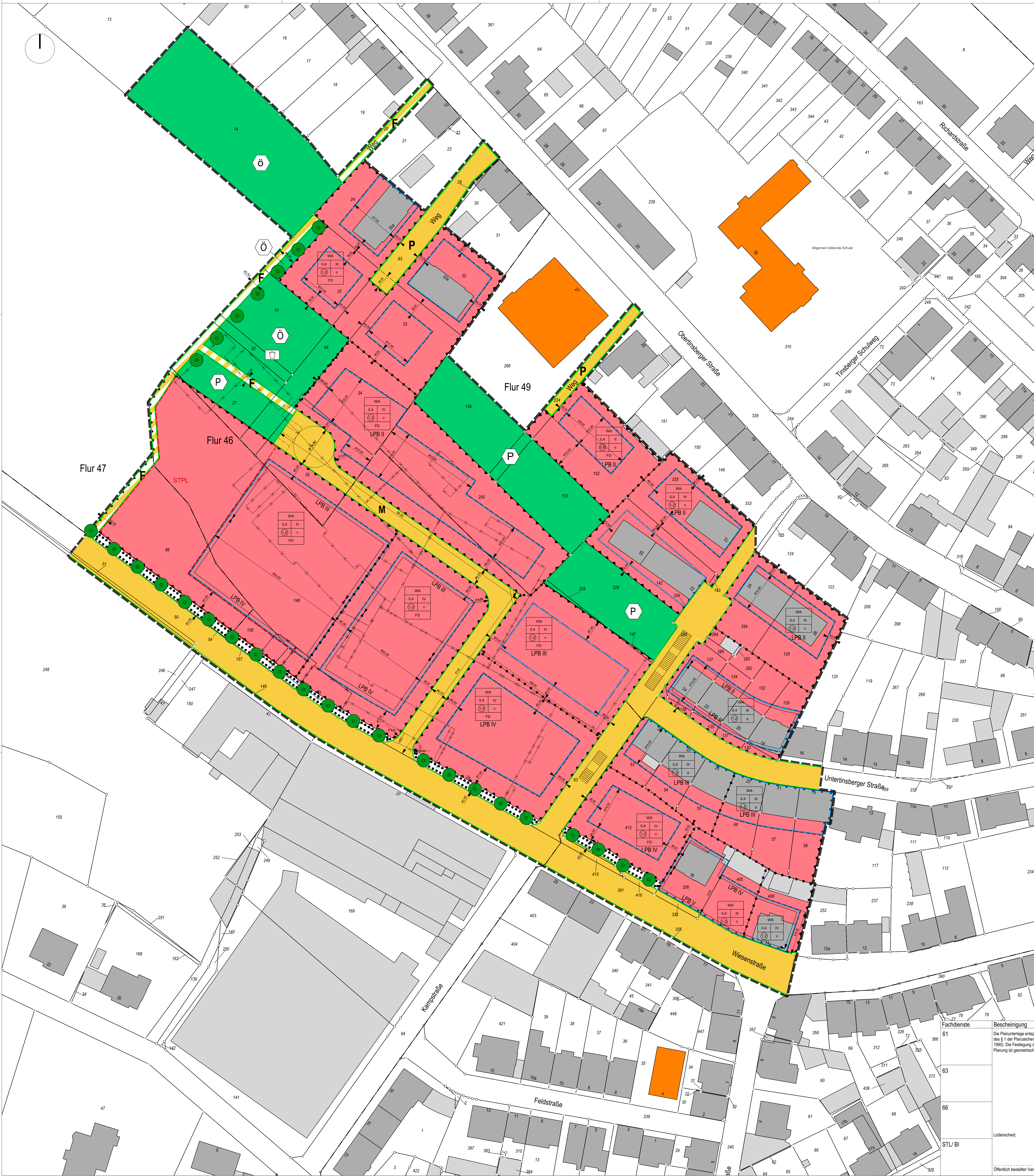




P R Ä M B E L

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2017), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novellierung 2017), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Lüdenscheld in seiner Sitzung am

den Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße“ als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom beigelegt.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Carlenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
- II Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
- Überhalb des obersten Vollgeschosses sind zusätzliche Nicht-Vollgeschosse (Dachgeschosse, Staffelgeschosse) nicht zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ 1 und 16 BauNVO).

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

- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 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 Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie für Garagen und Stellplätze (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Garagen sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§12 Abs. 6 bzw. §23 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten.
- Hier: Fläche für die nach der BauO NRW notwendige Stellplatzanlage
- STPL**

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche / Fahrbahn
- M** Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung Hier: Mischverkehrsfäche, gegliedert
- P** Private Verkehrsfäche
- F** öffentlicher Fußweg

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgärten
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielfeld (vornehmlich für Kinder im Alter von 6-14 Jahren)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
- hier: Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegel nach der 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, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen.

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R_{w,ges}$) der gesamten Außenfläche des schutzbedürftigen Raumes nicht unterschritten wird. Die Lüftungseinrichtung ist dabei zu berücksichtigen.

Anforderung nach DIN 4109 - 1:2018-01	Wohn- und Schlafräume sowie Unterrichtsäume	Büroräume und ähnliches
erf. $R_{w,ges} = L_w - K_{Raumint}$	$K_{Raumint} = 30 \text{ dB}$	$K_{Raumint} = 35 \text{ dB}$
Mindestanforderung	erf. $R_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$	erf. $R_{w,ges} \geq 30 \text{ dB}$
Für $L_w > 80 \text{ dB(A)}$ und erf. $R_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ gilt	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	

Die maßgeblichen Außenlärmpiegel L_w sind in der Planzeichnung über Lärmpelbereiche (LPB) dargestellt:

LPB II mit Außenlärmpiegel L_w bis 60 dB(A)

LPB III mit Außenlärmpiegel L_w bis 65 dB(A)

LPB IV mit Außenlärmpiegel L_w bis 70 dB(A)

LPB V mit Außenlärmpiegel L_w bis 75 dB(A)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Baumreihe**
- Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe mit Laubbäumen. In der gekennzeichneten Fläche sind in einem Pflanzabstand von 10,00 Metern schmalkronige Säuleneichen (Quercus robur „Pedunculata“) oder Säuleneibichen (Carpinus betulus „Fastigiata“) mit einer Pflanzgröße von mindestens 250 cm anzupflanzen. Im Falle des Abganges der zu pflanzenden Bäume sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzfläche kann ausnahmsweise durch notwendige Grundstückszufahrten quert werden.
- Dachbegrünung:**
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen, die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist möglich und zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (SGV. NW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:
- Aus städtebaulichen und stadtegestalterischen Gründen sind auf den Wohngebäuden nur Flachdächer zulässig.
 - Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserundurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenfreien Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.
 - Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.
 - Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
 - Je 5 Stellplätze ist auf der im Plangebiet festgesetzten Stellplatzanlage (STPL) zur baugestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkroniger Laubbau in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm“ (18 cm) zu pflanzen. Offene Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,0 m Länge x 2,50 m Breite x 1,50 m Tiefe nicht unterschreiten. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraumes ist zu sorgen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer, die wasserundurchlässige Herstellung der Stellplatzoberflächen, die Begrünung der Garagendächer oder über die maximale Höhe von Grundstückseinfriedigungen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“
- SONSTIGE DARSTELLUNG**
- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenze und Grenzsteine
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flur 22

INKRAFTTRETEN

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

Lüdenscheld, den

Bürgermeister in Schriftführer in



STADT LÜDENSCHELD

Bebauungsplan Nr. 843
"Wiesenstraße"
-Vorentwurf-

Gemarkung Lüdenscheld- Stadt Flur: 46, 47, 49

Maßstab: 1:500 Datum: 07.10.2024

Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1

Entwurf: Mielke Zeichnung: Lüsebrink

Beschließung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung
Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungverordnung (PlanZVO 1989). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Lüdenscheld hat am gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.	Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 843 "Wiesenstraße" dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lüdenscheld am zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
Lüdenscheld,	Lüdenscheld, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheld, Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheld,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Fachbereichsleiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister