

**PRÄAMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2017), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 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 ständige Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, 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 NNN 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 Abstandsflächen und Gebäudebestände eingehalten werden.
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Garagen sowie bauordnungsgemäß erforderliche Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Verkehrsräume (§ 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 Flächen
- 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 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-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

**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 der südlichen Gebäudekante der zu errichtenden Gebäude gärtnerisch zu gestalten. Sie sind mit einheimischen standortgerechten Pflanzen flächendeckend zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen.

Solfern 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. § 69 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 255/GV. 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 Putzdach

- Fassaden sind als Putzfassaden in der Grundfarbe weiß auszuführen. Untergorderte Bauteile können abweichend eingefärbt werden. Die Errichtung von Holzläsungen und die Ausführung von Einzelfassaden aus Holz ist unzulässig.
- Stellplatzoberflächen sind innerhalb der Baugrenze wasserdrüchtig (z.B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder mit ähnlichen festverlegten Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

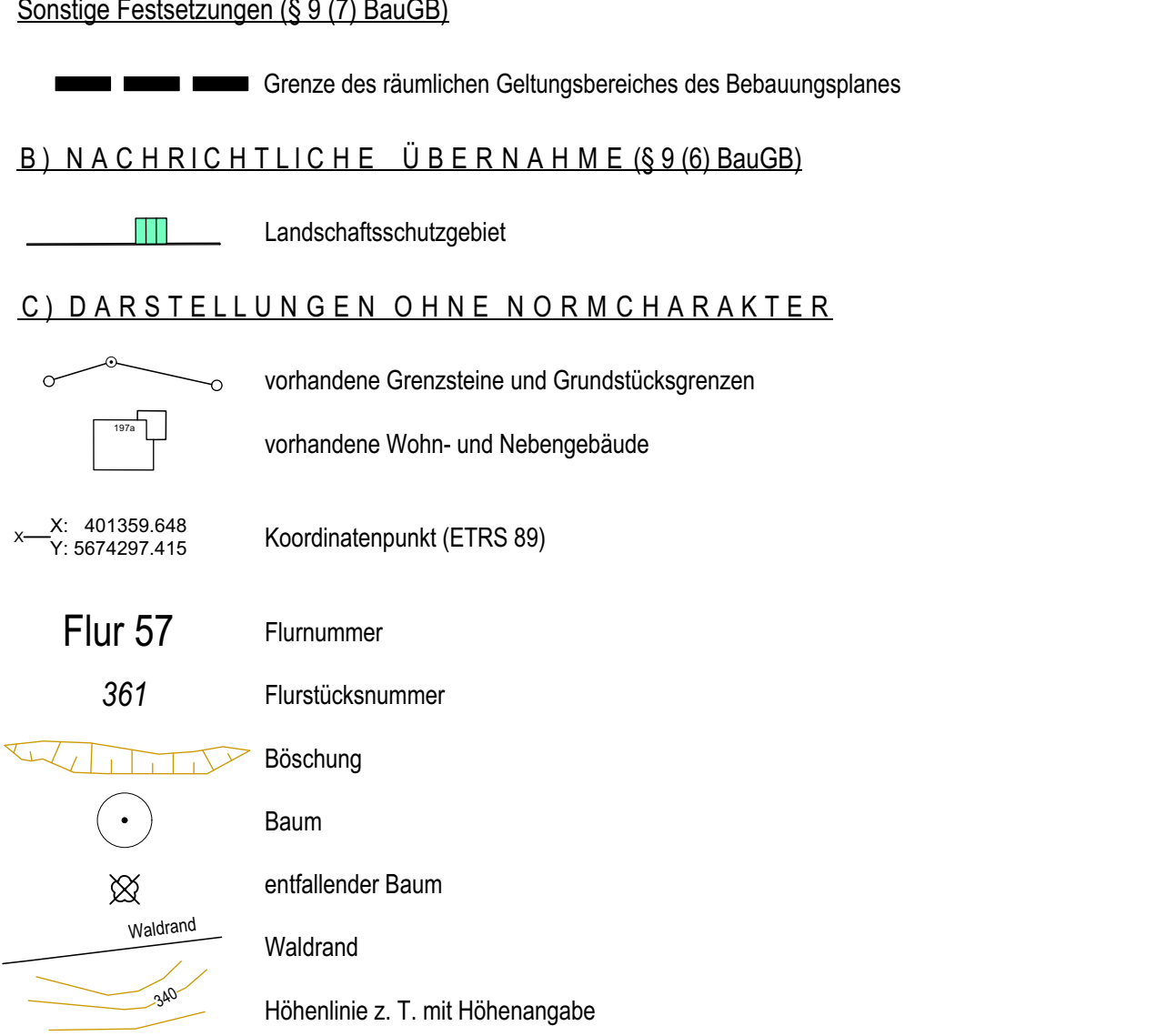
Begrünung:

- Böschungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
- Die Flachdächer von Garagen sind mindestens extensiv (z.B. Sedum- oder Grassdach) zu begrünen. Die Flachdächer von Hauptgebäuden sind oberhalb des ersten Vollgeschosses mindestens zu 50 % extensiv (Sedum- oder Grassdach) zu begrünen. Sofern nur ein Geschoss errichtet wird, so ist dieses mindestens zu 50 % extensiv (Sedum- oder Grassdach) zu begrünen.
- Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ist festgesetzt, dass diese, mit Ausnahme notwendiger Geh- und Fahrflächen sowie ggf. zulässiger baulicher Anlagen (z.B. Nebenanlagen und Stellplätze) vollständig 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 weitreinigt bzw. nur schwach belasteten 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 Grenzlinie und Grundstücksgrenzen
  - vorhandene Wohn- und Nebengebäude
  - Koordinatenpunkt (ETRS 89)
  - Flurnummer
  - Flurstücknummer
  - Böschung
  - Baum
  - entfallender Baum
  - Waldrand
  - Höhenlinie z. T. mit Höhenangabe
- D) INKRAFTRETEN**
- 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, .....
- Bürgermeisterin ..... Schriftführerin .....



maßgeblicher Außenlärmspegel L <sub>a</sub>	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenfläche	
	Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume und Praxisräume
Lärmspegebereich I 55 dB(A)	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 30 dB	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 30 dB
Lärmspegebereich II 56 - 60 dB(A)	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 30 dB	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 30 dB
Lärmspegebereich III 60 - 65 dB(A)	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 35 dB	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 30 dB
Lärmspegebereich IV 66 - 70 dB(A)	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 40 dB	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 35 dB
Lärmspegebereich V 71 - 75 dB(A)	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 45 dB	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 40 dB
Lärmspegebereich VI 76 - 80 dB(A)	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 50 dB	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 45 dB
Lärmspegebereich VII > 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzusetzen.	erf. R <sub>a,ext</sub> ≥ 50 dB

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Kinderzimmer, Schlafräume, Büroräume, Praxisräume), gelten bezogen auf die oben aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der gesamten Außenfläche um 1 dB(A) geringere Anforderungen.

Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z.B. Wohnzimmer, Büroräume, Praxisräume), gelten bezogen auf die oben aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der gesamten Außenfläche 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 gützlich nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei im Sinne der DIN 4109-1 auch in Einzelschritten (dB-schritt) berücksichtigt werden.

Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (PlanZVO 1990). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am ... einschließlich des Umweltberichtes 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. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.	Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 839 „Westlich Schöneck“ dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid am ... zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 8 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 22.08.2023 in der Fassung der Änderung vom 12.12.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt - Amtsblatt des Märkischen Kreises - Nr. ... veröffentlicht worden.
63					Der Bebauungsplan ist 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.
66					
STL/BI	Lüdenscheid, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur	Lüdenscheid, Bürgermeister im Auftrag, Fabian Bräuer	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag, Fabian Bräuer	Lüdenscheid, Bürgermeister	Lüdenscheid, Bürgermeister

**STADT LÜDENSCHIED**

Bebauungsplan Nr. 839  
"Westlich Schöneck"

Gemarkung Lüdenscheid- Land | Flur: 57  
Maßstab: 1:500 | Datum: 29.01.2025  
Bestehend aus 1 Blatt | Blatt: 1  
Entwurf: Wolfemann / Wang | Zeichnung: Priesnitz-Winter/ Pichta / Lösbeck