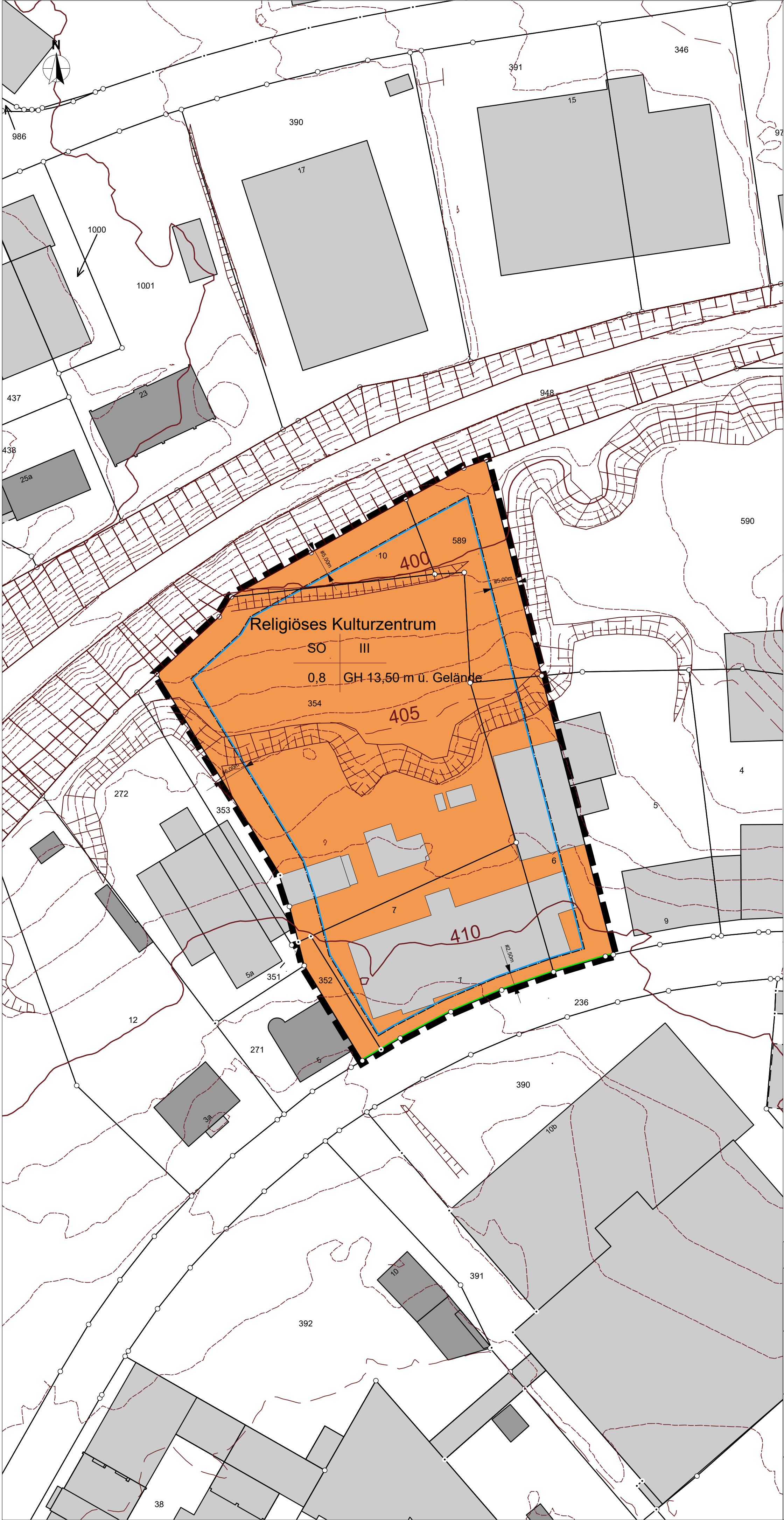




PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2017), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I S. 257) 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 Nr. 176) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am

den Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 561 Am Neuen Haus“

als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom beigefügt.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

- SO

Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Religiöses Kulturzentrum“ sind folgende Nutzungen in Anwendung des § 1 BauNVO zulässig:

 - Gebets- und Versammlungsräume
 - Schulungs- und Konferenzräume
 - Büro- und Dienstleistungsräume
 - Anlagen für sportliche Zwecke

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

- 0,8

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
- III

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
- GH 13,50 m ü. Gelände

Maximale Gebäudehöhe 13,50 m über Gelände (§§ 16 und 20 BauNVO)
Technisch notwendige Dachaufbauten (z. B. Lüftungsgeräte, Aufzugsschächte) dürfen die festgesetzte Oberkante überschreiten.

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

- 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 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 und Stellplätze sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§12 Abs. 6 bzw. §23 Abs. 5 BauNVO)

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

- Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (SGV. NW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

- Bauliche Gestaltung

 - Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflastersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen. Auf die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.
 - Zur baugestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage ist auf der Stellplatzanlage (STPL) je fünf Stellplätze ein großkörniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 16/18 cm“ zu pflanzen. Die offenen Pflanzbeete dürfen eine Größe von 5,0 m x 2,50 m x 1,50 m (Länge x Breite x Tiefe) nicht unterschreiten. Die Pflanzgruben sind mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen. Für eine ausreichende Bewässerung, Belüftung und Düngung des Wurzelraums ist zu sorgen. Die Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Straßen sind unzulässig.

Begründung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) :

 - Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Die Dachbegründung ist dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sicherzustellen.
 - Die Dach- und Deckenbegründung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen

Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Stadtplanungs-ausschusses vom mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.	Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 561 "Am Neuen Haus", 1. Änderung dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid am zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 22.12.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt - Amtsblatt des Märkischen Kreises - Nr. ... veröffentlicht worden.
63					Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
66					
STL/BI	Lüdenscheid, Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Bürgermeister	Lüdenscheid, Bürgermeister

und mit einer an den Standort angepassten Pflanzenauswahl (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) zu bepflanzen.

- Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Die Böschungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW 2018 angewendet werden.

Festsetzungen zur Niederschlagsbeseitigung gemäß §44 des Landeswassergesetzes (LWG) Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 (4) BauGB:

Innerhalb des Sondergebietes 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.

Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):

- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 561 „Am Neuen Haus“

SONSTIGEDARSTELLUNGEN

- 7

Bestehende Gebäude

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

354

Flurstücknummer

Flur 11

Flurnummer, Flurgrenze

Höhenlinie z. T. mit Höhenangabe

Böschung

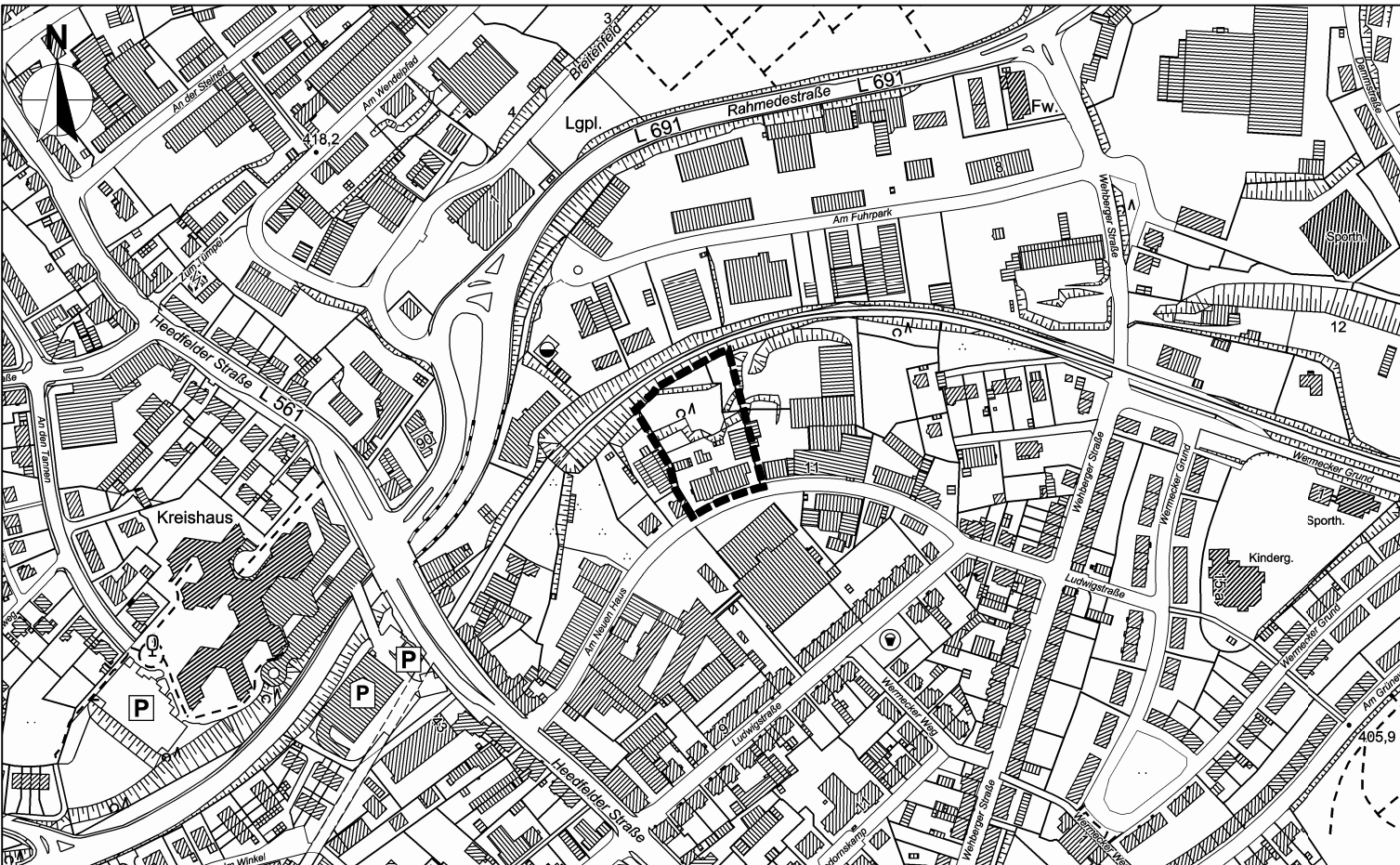
INKRAFTTRETEN

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

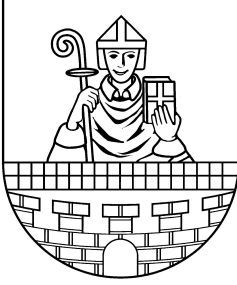
Lüdenscheid, ...

Bürgermeister/ in

Schriftführer/ in



STADT LÜDENSCHIED



Bebauungsplan Nr. 561
"Am Neuen Haus", 1. Änderung

-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB-
-Vorentwurf-

Gemarkung: Lüdenscheid - Stadt	Flur: 11
Maßstab: 1:500	Datum: 07.11.2025
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Wang	Zeichnung: Lüsebrink