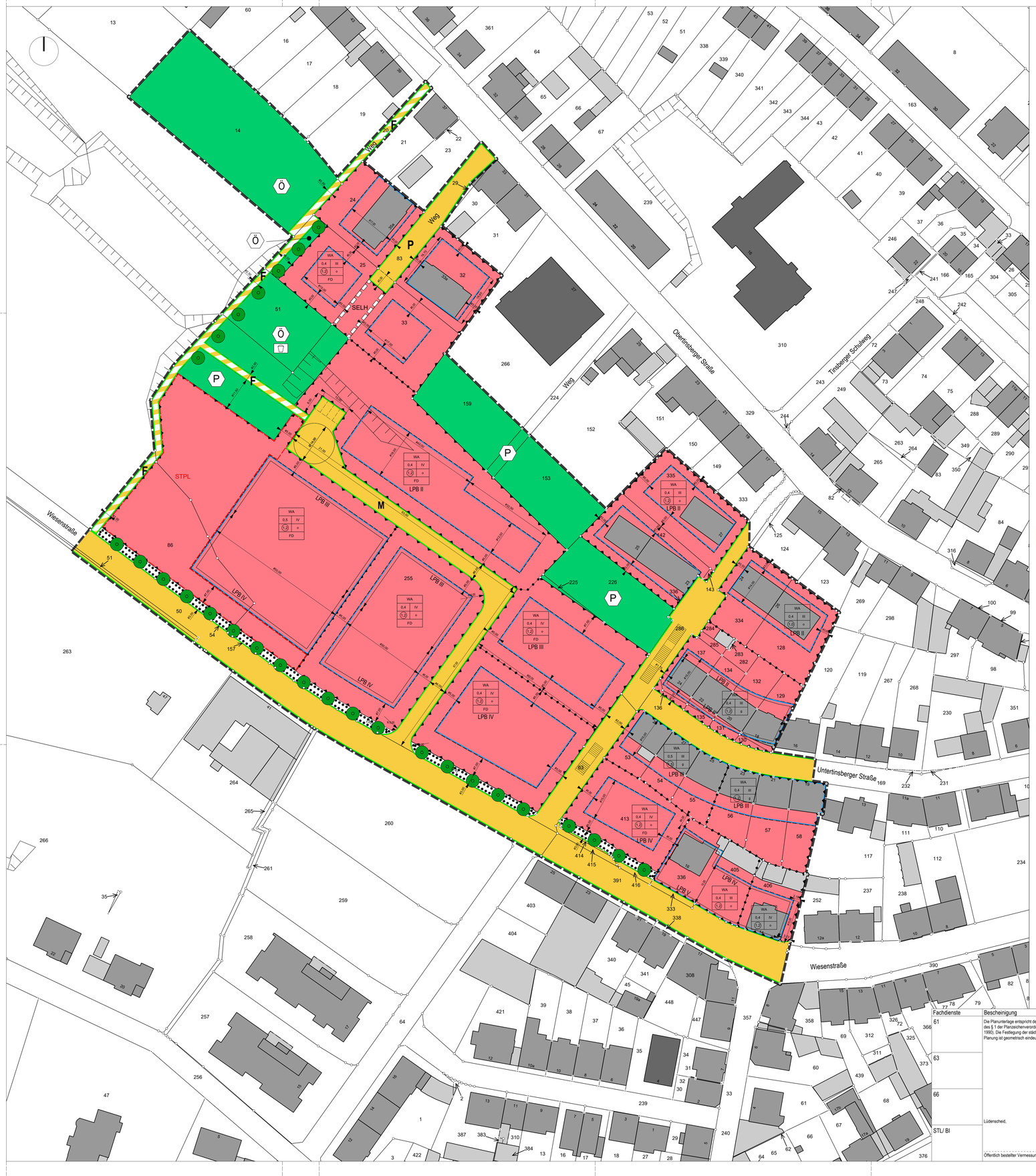


P R Ä A M B E L

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

den Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße"

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

F E S T S E T Z U N G E N 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:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
Oberhalb 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 Grundstücksfläche (§ 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.

STPL — Hier:
Fläche für die nach der BauO NRW notwendige Stellplatzanlage

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

M — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: Mischverkehrsfläche

P — Private Verkehrsfläche

F — öffentlicher Fußweg

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P — Private Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgärten

Ö — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche

Ö / 17 — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz (vornehmlich für Kinder im Alter von 6- 14 Jahren)

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

Kanalleitungsrecht zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid AöR (SELH)

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, Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen.

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämmte 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 Unterrichtsräume	Büroräume und ähnliches
erf. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart}$ = 30 dB	$K_{Raumart}$ = 35 dB
Mindestanforderung	erf. $R'_{w,ges} \geq$ 30 dB	erf. $R'_{w,ges} \geq$ 30 dB
Für $L_a >$ 80 dB(A) und erf. $R'_{w,ges} >$ 50 dB gilt	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planzeichnung über Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt:

LPB II mit Außenlärmpegel L_a bis 60 dB(A)

LPB III mit Außenlärmpegel L_a bis 65 dB(A)

LPB IV mit Außenlärmpegel L_a bis 70 dB(A)

LPB V mit Außenlärmpegel L_a 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 Säulenhainbuchen (Carpinus betulus „Fastigiata") mit einer Pflanzgröße von mindestens 250 cm anzupflanzen. Im Falle des Abganges der zu pflanzenden Bäume sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzfläche kann ausnahmsweise durch notwendige Grundstückszufahrten gequert 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 Dachegrünung 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 2018) vom 21.07.2018 (SGV. NW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

FD

1. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sind auf den Wohngebäuden nur Flachdächer zulässig.
2. Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.
3. Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.
4. 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.
5. Je 5 Stellplätz ist auf der im Plangebiet festgesetzten Stellplatzanlage (STPL) zur baugestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkroniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm16/18 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 Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer, die wasserdurchlässige 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. 21 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW 2018 angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße"

S O N S T I G E D A R S T E L L U N G

26 — Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze und Grenzsteine

267 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 22 — Flurnummer

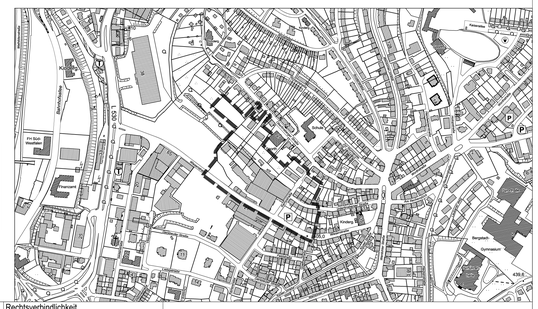
I N K R A F T T R E T E N

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, den

..... Bürgermeister / in

..... Schriftführer / in



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 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 Lüdenscheid am ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 8 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 22.12.2020 in der Fassung der Änderung vom 06.04.2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt- Amtsblatt des Märkischen Kreises- Nr. ..... am ..... veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem ..... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
63					
66					
STL/ BI	Lüdenscheid, ... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Lüdenscheid, ... Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, ... Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, ... Bürgermeister	Lüdenscheid, ... Bürgermeister

STADT LÜDENSCHEID

Bebauungsplan Nr. 843
"Wiesenstraße"

Gemarkung Lüdenscheid- Stadt	Flur: 46, 47, 49
Maßstab: 1:500	Datum: 21.08.2025
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Mielke	Zeichnung: Lüsebrink