

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novellierung 2017), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am

den Bebauungsplan Nr. 846 „Am Grünewald“

als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom einschließlich Artenschutzprüfung (ASP I) vom 02.09.2025 beigefügt.

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:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets 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.

Nicht zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§§ 16 und 20 BauNVO)

422,00m ü. NHN Maximale Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

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)

Offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebiets, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungsweite (Maß der baulichen Nutzung) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung NRW 2018 über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden (§ 23 BauNVO).

Ein Vortreten von Balkonen um ein maximales Maß von 2,00 m vor einer der straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie („Vorgartenzone“) sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GGa Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgarage in Form eines Parkdecks für die Nutzungen im Bereich der festgesetzten WA-Fläche.

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude sowie des Parkdecks innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen - hier: Schallschutzmaßnahmen.

Schallschutzmaßnahmen:

1. Entlang der gesamten Zufahrtslänge zum Untergeschoss des Parkdecks ist beidseitig eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über Oberkante Gelände zu errichten. Die Schallschutzwände sind durchgehend und ohne Unterbrechungen über die gesamte Zufahrtslänge auszuführen. Eine abschnittsweise oder einseitige Errichtung ist unzulässig.
2. Die Zufahrten zum EG und UG sind in der Nacht mit einem Garagentor zu verschließen. Die Garagentore müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen und ein Schalldämm-Maß von mindestens Rw = 30 dB aufweisen. Die Tore müssen in der Nacht, außer für Ein- und Ausfahrten geschlossen sein, am Tag können die Tore geöffnet sein.
3. Im Bereich der Rampen der Parkdecks sind keine zu überfahrenden Regenrinnen anzuordnen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz der Landesbauordnung 2018 vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1167), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

1. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sind auf den Wohngebäuden nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig.
2. Die Gebäudeaußenwände sind als einheitlich Putzfassade in der Grundfarbe Weiß mit einem Hellbezugswert von mindestens 70 % auszuführen. Abweichende Fassadenmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hinsichtlich Farbgebung, Struktur und Maßstäblichkeit mit der Umgebung harmonisieren und das Ortsbild nicht beeinträchtigen (§ 31 Abs. 1 BauGB).
3. Zuwegungen, Zufahrten sowie Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haftwerksporigem Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und (Pflasterbettung) herzustellen.
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.

Begrünung

1. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Flachdächer der Wohngebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sicherzustellen.
2. Die Außenwände der freistehenden Gemeinschaftsgarage ist mit geeigneten, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3 Meter waagerechter Wandabwicklung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Wahl von nicht selbsthaltenden Rankpflanzen gehört die Anbringung von Rankhilfen in voller, zu berankender Fläche zur Begrünungspflicht dazu.
3. 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.

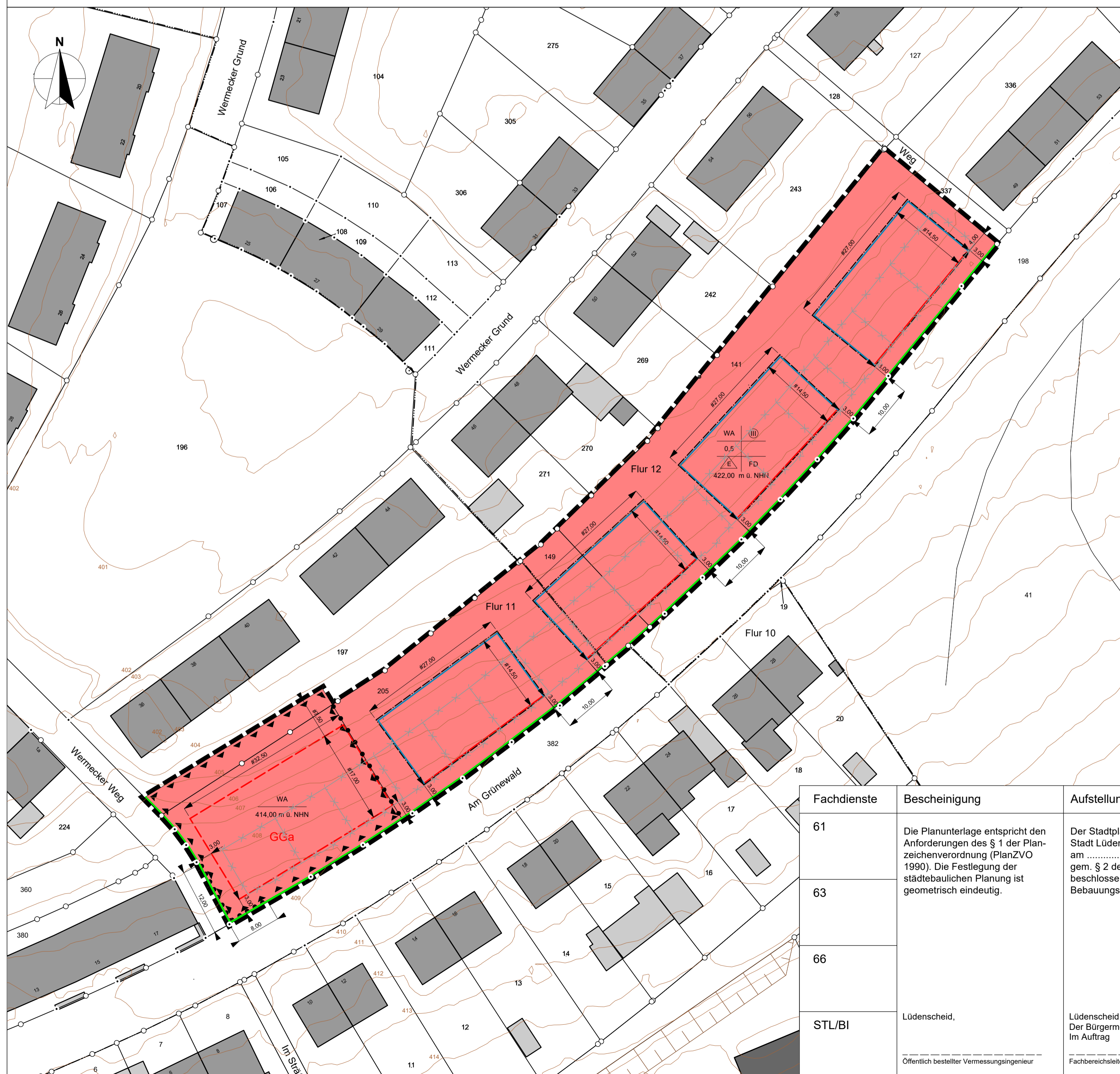
Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 21 BauO NRW 2018 eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW 2018 angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 846 „Am Grünewald“

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenze und Grenzsteine
- Flurgrenze
- Flurstücknummer
- Flurnummer
- Höhenlinien
- Abbruch



HINWEISE

DIN-Vorschriften, auf die in der Begründung zum Bebauungsplan oder in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird (z. B. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“), finden jeweils in der bei Erlass dieses Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung. Die DIN-Normen werden im Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau, Zimmer 535 im 5. Obergeschoss des Rathauses der Stadt Lüdenscheid, Rathausplatz 2, 58507 Lüdenscheid während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten. Gleiches gilt für die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ TA-Lärm.

Bauliche Schallschutzmaßnahme zum Parkdeck

Die Größe und Anordnung von Öffnungen in der Fassade des Parkdecks, von denen relevante Geräuschemissionen ausgehen, sind gemäß der Immissionsprognose vom 04.11.2025 so auszuführen und zu betreiben, dass sie maximal den in Kapitel 3.1 beschriebenen Öffnungen entsprechen. Dadurch wird sichergestellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Bei Abweichungen von der vorliegenden Immissionsprognose gemäß TA-Lärm ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schallschutztechnischer Nachweis zu führen, aus dem ersichtlich wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Zur generellen Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG werden auf folgende verbindliche Maßnahmen in der Artenschutzprüfung (Stufe 1) vom 02.09.2025 hingewiesen:

1. Zum Schutz von Brutvögeln ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG erforderlich, Rodungs- und Baumfällarbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Dies betrifft auch das Entfernen von Gebüsch, da einige Vogelarten ihre Nester nicht nur in Bäumen, sondern auch bodennah oder in Holzstapeln und Schnittgut anlegen. Dadurch soll das Risiko einer Beeinträchtigung während der Brutzeit vermieden werden. Das Tötungsverbot bezieht sich auf sämtliche europäischen Vogelarten und gilt demnach immer dann, wenn die Arbeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden.
2. Vor Beginn der Abrissarbeiten ist das betroffene Gebäude noch einmal durch eine fachkundige Person auf ein mögliches Fledermausvorkommen zu prüfen. Der Dachstuhl sollte vor Abriss manuell und vorsichtig entfernt werden. Alle Spalten und Hohlräume sind dabei auf Fledermäuse zu prüfen.

Zur generellen Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG werden auf folgende empfohlene Maßnahmen in der Artenschutzprüfung (Stufe 1) vom 02.09.2025 hingewiesen:

1. Um den Vorkommschutz zu erhöhen, sollten Arbeiten, die nachts oder in der Dunkelheit stattfinden und durch Beleuchtung unterstützt werden müssen, im Zeitraum vom 1. März bis 30. September möglichst vermieden werden.
2. Die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sollte auf ein Minimum reduziert werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass nach oben oder in horizontaler Richtung keine Lichtstrahlen ausstrahlen. Für die Ausleuchtung von Gebäuden, Wegen und Stellplätzen empfiehlt sich der Einsatz von LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe (unter 2.700 Kelvin) oder Natriumdampfampfen.

INKRAFTTRETEN

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

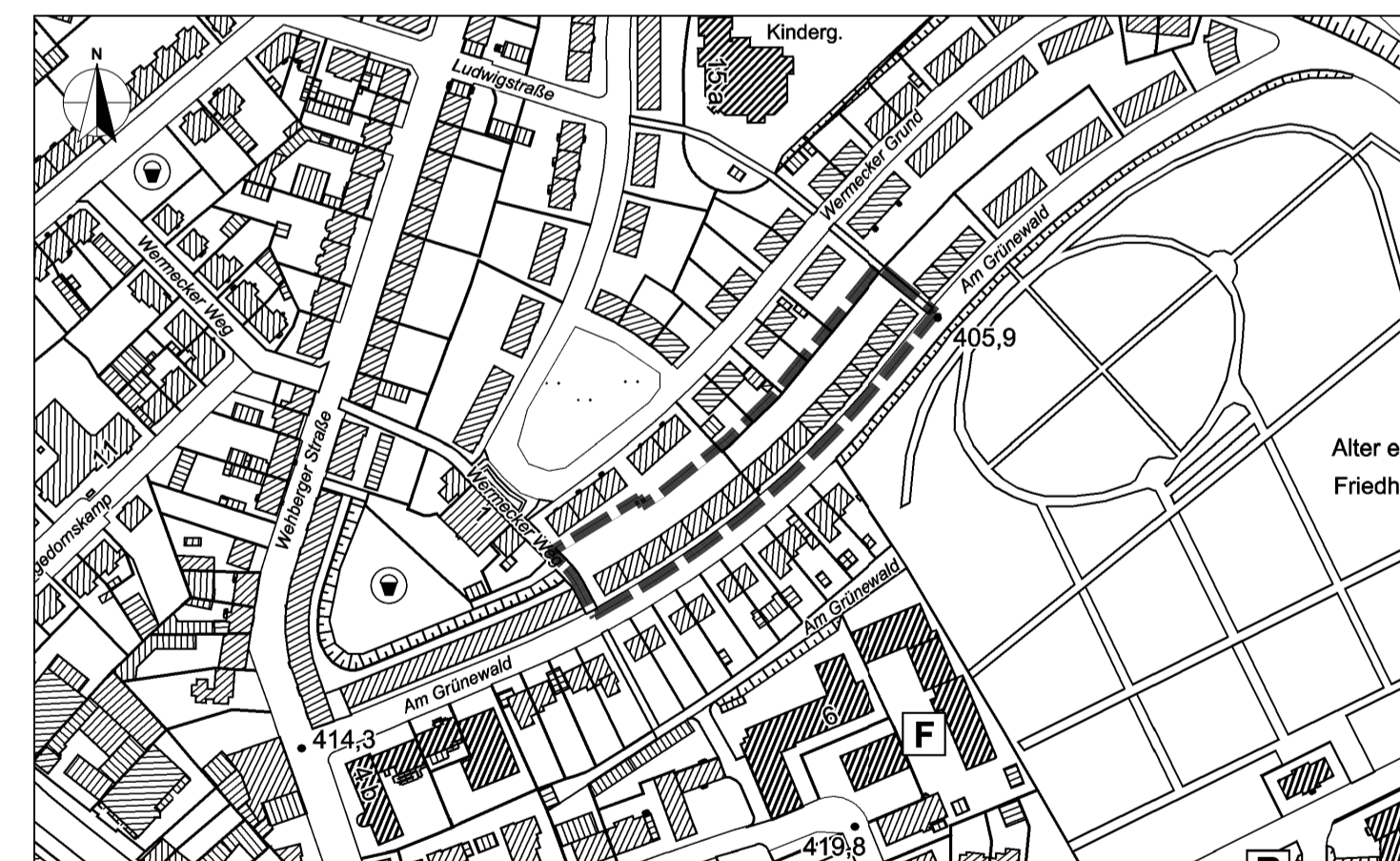
Lüdenscheid, den

.....

Bürgermeister / in

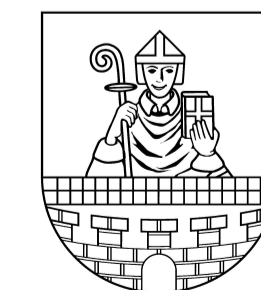
.....

Schifführer / in



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Stadtausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Stadtausschusses 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. 846 "Am Grünewald" 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 22.08.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt - Amtsblatt des Märkischen Kreises - Nr. ... am veröffentlicht worden.
63					Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich der Artenschutzprüfung Stufe 1 nach § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
66					
STL/BI	Lüdenscheid, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Bürgermeister	Lüdenscheid, Bürgermeister

STADT LÜDENSCHIED



**Bebauungsplan Nr. 846
"Am Grünewald"**

-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB-

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt	Flur: 11, 12
Maßstab: 1:500	Datum: 02.03.2026
Bestehend aus Blatt 1	Blatt: 1
Entwurf: Henkes	Zeichnung: Lüsebrink/ Henkes