

**PRÄAMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novellierung 2017), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am .....

den Bebauungsplan Nr. 606 „Goseborn“, 3. Änderung

als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom ..... einschließlich Artenschutzprüfung (ASP I) vom 13.02.2026 beigelegt.

**FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

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

**Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

- WA** 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,
  4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

OK 448,5 m ü. NHN Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (§§ 16 und 18 BauNVO)

**Bauweise, 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 Landesbauordnung NRW 2018 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).

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

- Straßenbegrenzungslinie**  
Der Anschluss eines Grundstückes an die Verkehrsfläche darf nur über jeweils eine Zufahrt erfolgen. Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen für mehr als drei Kraftfahrzeuge dürfen nicht breiter als 4,0 m angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).  
Weitere Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig, wenn Teile des Grundstückes aus topographischen Gründen durch eine Zufahrt allein nicht erschlossen werden können.

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- P** Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freihaltung von Bebauung zur Sicherung der Sichtbeziehung auf das Denkmal  
Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Garagen, Carports, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstige überdachte oder hoch aufragende Anlagen sind unzulässig. Zulässig sind nur untergeordnete, dem Grün dienende Anlagen (z. B. Wege, Sitzgelegenheiten).  
Ausnahmsweise können aus Gründen der Barrierefreiheit Stellplätze zugelassen werden, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, die Art der Nutzung dies erfordert und der Grüncharakter der privaten Grünfläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird (§ 12 Abs. 6 BauNVO).  
Die Grünfläche ist dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Versiegelungen sind auf die für Wege und ausnahmsweise zulässige Stellplätze zwingend erforderlichen Flächen zu beschränken.

**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)**

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.

**Festsetzung 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 zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1167), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

- SD**
1. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen ist für das Wohngebäude am Höher Weg ausschließlich ein Satteldach zulässig.
  2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur an der Gebäudefassade, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, angebracht werden.
  3. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschossbereich, bezogen auf das jeweilige Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche, einschließlich Brüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen architektonische Gliederungselemente an der Gebäudefassade, wie beispielsweise Brüstungsbänder, Pfeiler, Gesimsbänder, Lisenen, Stuckarbeiten etc., nicht verdecken.
  4. Es sind für jede Gewerbeeinheit maximal eine horizontale, flächige Werbeanlage und ein Werbeausleger zulässig.
  5. Flächige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,5 m, eine Tiefe von 0,25 m und eine maximale Fläche von 3,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  6. Werbeausleger dürfen eine maximale Fläche von 0,8 x 0,8 m, eine Auskrantung von 1,00 m und eine Tiefe von 0,25 m überschreiten.
  7. Als Alternative für die horizontale Werbeanlage oder den Werbeausleger kann ausnahmsweise auch eine Fensterfolierung erfolgen. Diese darf allerdings nur aus Einzelbuchstaben bestehen und nicht mehr als ¼ der Schaufensterfläche verdecken.
  8. Nicht zulässig sind periodische Wechselwerbung, Laufschriften, periodisch aufleuchtende Lichtwerbung, Werbefahrten, Spannbänder, Werbeposter und Dachwerbung.
  9. Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzungsart ist die Werbeanlage vom Eigentümer zu beseitigen.
  10. Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z.B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.
  11. Die Stellplatzoberflächen, Zuwegungen und Zufahrten sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerkporigem Betonpflaster, mit Pflasterassen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.
  12. Je 5 Stellplätze ist innerhalb des Plangebietes ein großkroniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm16/18 cm“ zu pflanzen. 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 gleichartig zu ersetzen.

13. 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.
14. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist frühzeitig über ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist nur eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalnetz gestattet. Ein entsprechendes Rückhaltevolumen ist im Bebauungsplangebiet zu berücksichtigen.

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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

**D** Denkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) vom 01.06.2022 (GV. NRW. S. 662)

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- 66 Bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze und Grenzsteine
- 602 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flur 24 Flurnummer
- 605 Höhenlinie z. T. mit Höhenangaben
- Böschung

**HINWEISE**

**Artenschutz**

Es wird auf die anliegende Artenschutzprüfung Stufe I (ASP) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 606 „Goseborn“ des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum aus Februar 2026 verwiesen.

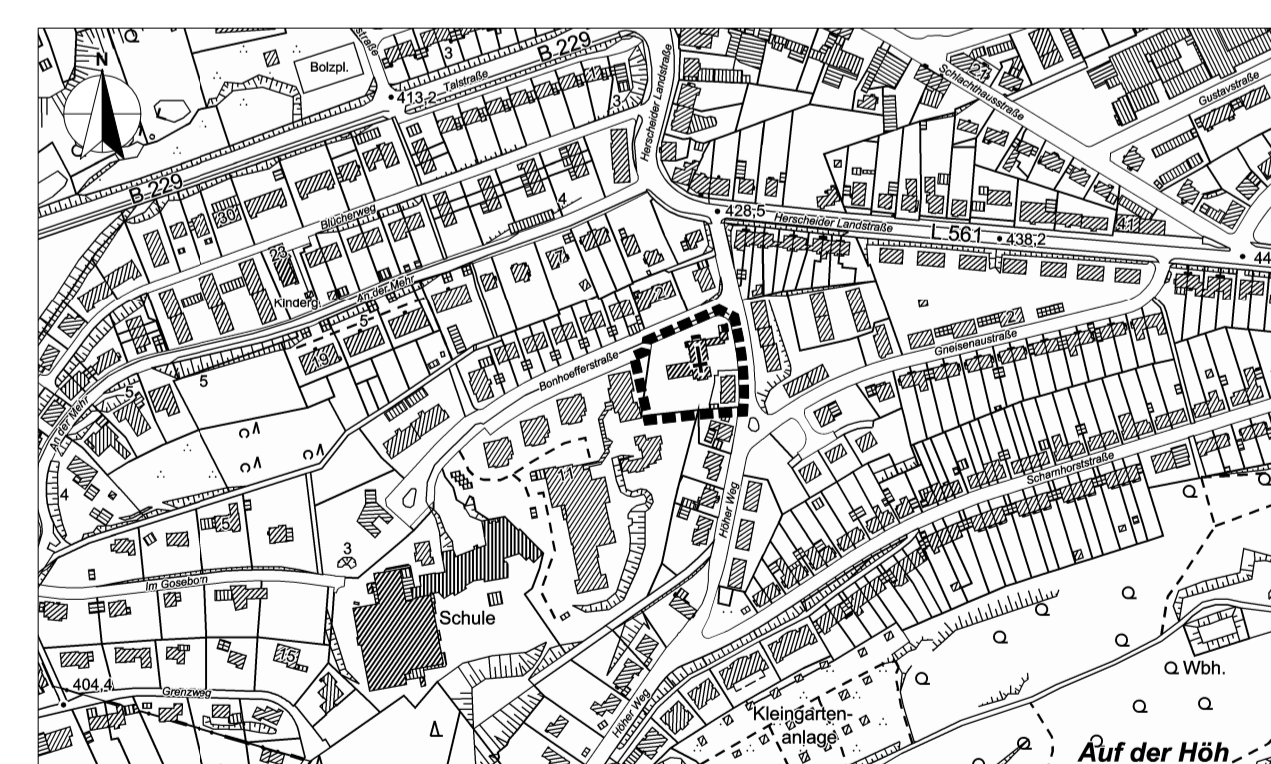
Zur Vermeidung von Eingriffen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die im Gutachten unter „verbindliche Maßnahmen“ und „empfohlene Maßnahmen“ festgelegten Auflagen einzuhalten. Die Maßnahmen sind zusätzlich in der Begründung dieses Bebauungsplanes unter Punkt 5. einsehbar.

**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 ..... Schriftführer/in .....



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV 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 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.	Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 606 "Goseborn" 3. 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. Der Bebauungsplan ist seit dem ..... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
63					
66					
STL/BI	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister	Lüdenscheid, Der Bürgermeister

**STADT LÜDENSCHIED**

**Bebauungsplan Nr. 606 "Goseborn" 3. Änderung**  
-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB-

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt	Flur: 78
Maßstab: 1:500	Datum: 12.03.2026
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Klippenstein	Zeichnung: Lüsebrink