

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 I Nr. 394) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO-Novellierung 2017), die durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.

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 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, Staffgeschoss) nicht zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§§ 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 Baugeländes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausweisungswerte (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).

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
 - öffentlicher Fußweg

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- P** Private Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgrün
 - Ö** Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche
 - Ö17** 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 Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche
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 des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen.
In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämmende 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	Büro Räume und ähnliches
erf. $R_{w, ges} = L_{K_{Raum}}$	$K_{Raum} = 30$ dB	$K_{Raum} = 35$ dB
Mindestanforderung	erf. $R_{w, ges} \geq 30$ dB	erf. $R_{w, ges} \geq 30$ dB
Für $L_A > 80$ dB(A) und erf. $R_{w, ges} > 30$ dB gilt	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	

Die maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A, ind}$ sind in der Planzeichnung über Lärmpegelbereiche (LPB) dargestellt:
LPB II mit Außenlärmpegel $L_{A, ind}$ bis 60 dB(A)
LPB III mit Außenlärmpegel $L_{A, ind}$ bis 65 dB(A)
LPB IV mit Außenlärmpegel $L_{A, ind}$ bis 70 dB(A)
LPB V mit Außenlärmpegel $L_{A, ind}$ 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 Säulenhainbäume (Quercus robur „Pedunculata“) oder Säulenhainbäume (Carpinus betulus „Fastigata“) 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 Grassdach) zu begrünen, die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination der Dachbegrünung 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 Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbeton) herzustellen.
- 3. Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grassdach) 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 Stellplätze 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 Baumanzpflanzungen 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“

- SONSTIGE DARSTELLUNG**
- Bestehende Gebäude
 - Flurstücksgrenze und Grenzsteine
 - Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - Flurnummer

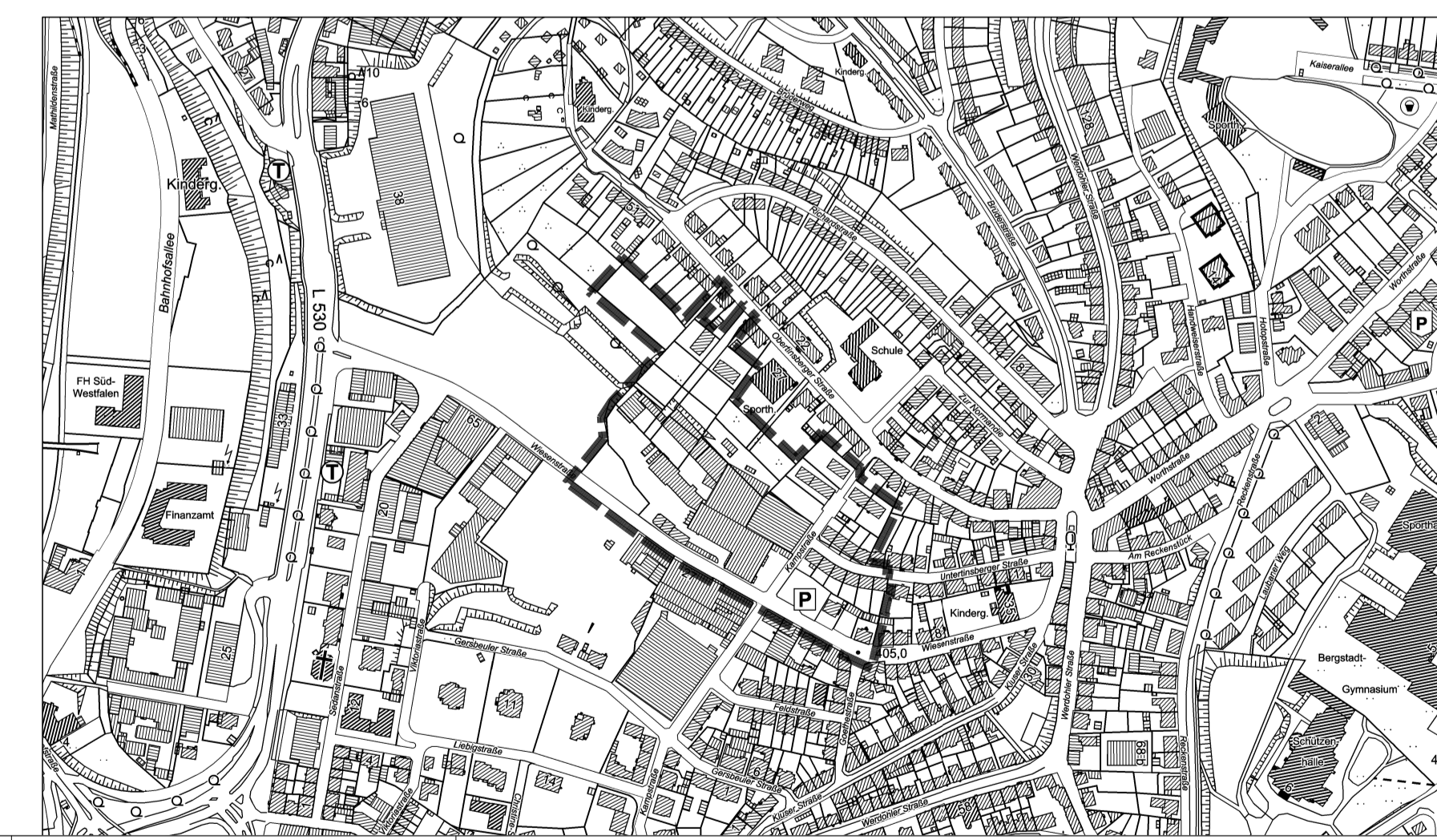
INKRAFTTRETEN

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 ...

Hinweis für die Bürgerschaft: Zugang zu DIN-Normen

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: „Geräuschkontingierung“), finden jeweils in der bei Erlass dieses Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung. Die DIN-Normen werden im Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau, Zimmer 544 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.



STADT LÜDENSCHIED
Bebauungsplan Nr. 843
"Wiesenstraße"



Gemarkung Lüdenscheid- Stadt Flur: 46, 47, 49
Maßstab: 1:500 Datum: 16.04.2026
Beauftragt aus 1 Blatt Blatt: 1
Entwurf: Melke Zeichnung: Lüsebrink

Beschreibung Die Planung entspricht den Anforderungen des § 1 der Plandienstverordnung (PlandVO) vom 19.06.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Aufstellung Der Satzungsentwurf des Rates der Stadt Lüdenscheid hat am ... dem § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Öffentliche Auslegung Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Stadtrates vom ... mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausliegen.	Ausfertigung Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße“ dem Satzungsentwurf des Rates der Stadt Lüdenscheid am ... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.	Rechtsverbindlichkeit Der Satzungsentwurf ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 22.12.2020 in der Fassung der Änderung vom 06.04.2022 im Amtlichen Bebauungsplan-Amtsstab des Märkischen Kreises ... 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.
Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Fachbeschäftelter	Fachbeschäftelter	Bürgermeister	Bürgermeister