PRÄAMBEL

Gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist 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. 561 "Am Neuen Haus", 1. Änderung

als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom .... beigefügt.

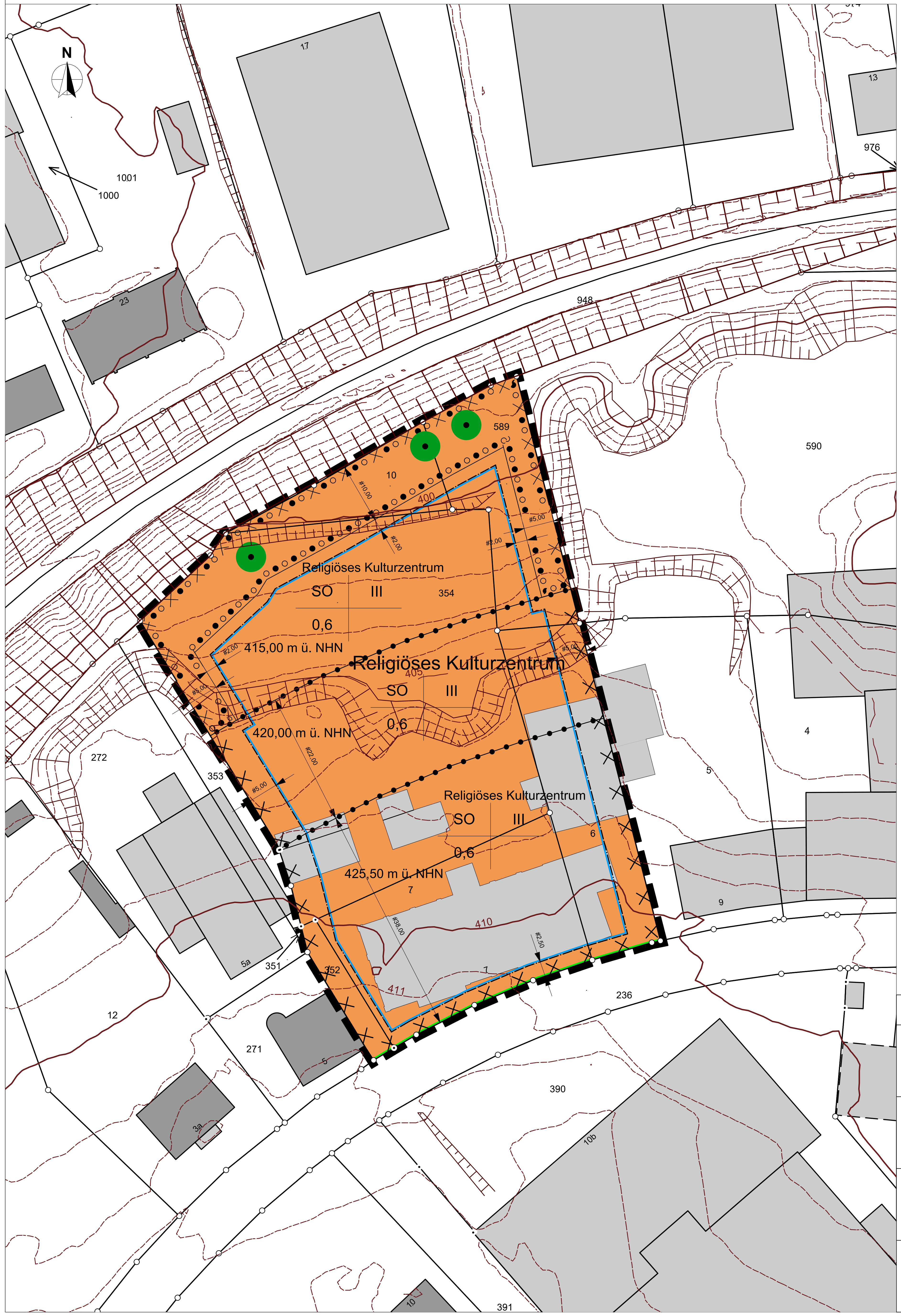
FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

SO	Sondergebiete (SO) gemäß § 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)

0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
425,50 m ü. NHN	Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhe Null (m ü. NHN) (§§ 16 und 18 BauNVO)
•—•—•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ 1 und 16 BauNVO)

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

1. 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. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger 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.
2. Zur baugestalterischen Gliederung einer Stellplatzanlage ist jeweils nach fünf Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum in einer Pflanzgröße von mindestens „Hochstamm 18/20 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.
3. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Straßen sind unzulässig.

Begrünung

1. 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 Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist eine kombinierte Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie möglich.
2. Die Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und mit einer an den Standort angepassten Pflanzenauswahl (mindestens Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen) zu bepflanzen.
3. Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Die Böschungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Stützmauern dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

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

1. Innerhalb des Sondergebietes ist das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die Versickerungsanlage ist innerhalb des Sandsteins anzuordnen.
2. Versickerungsanlagen sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen sowie einem Mindestabstand von 6,0 m zu unterkellerten Gebäuden anzuordnen.
3. Die Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Ausgabe Oktober 2024) zu erfolgen. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik gemäß § 44 LWG NRW nachzuweisen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den Flächen unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelraum und Krone) beeinträchtigen können.

Auf den festgesetzten Flächen sind die festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind standortgerechte einheimische Pflanzen anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Im Falle des Abganges der Bäume sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. 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 des Bebauungsplanes Nr. 561 „Am Neuen Haus“, 1. Änderung

KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (beispielsweise Schwermetalle).

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Bezeichnung Galvanometall Steding, Am Neuen Haus 7 Nummer 00/283 als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet.

Ursache und Bereich der Belastung:
- Ehemalige Nutzungen der Fläche durch einen metallverarbeitenden Galvanikbetrieb

Hinweise für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren:

- Der gekennzeichnete Bereich ist auf der Grundlage eines Sanierungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor einer Neubebauung fachgerecht zu sanieren.
- Auf dem gekennzeichneten Bereich sind zwei tiefe Grundwassermessstellen zur Untersuchung des Grundwassers aus dem Kluftgrundwasserleiter zu errichten.
- Durch die Sanierung / Neubebauung anfallender, kontaminierter Bodenaushub ist auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.
- Die Gesamtsanierung ist frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen und von dieser Behörde fachlich zu begleiten.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

7	Bestehende Gebäude
	Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
354	Flurstücknummer
Flur 11	Flurnummer
405	Höhenlinie z. T. mit Höhenangabe
	Böschung
	Bahnlinie

INKRAFTTRETEN

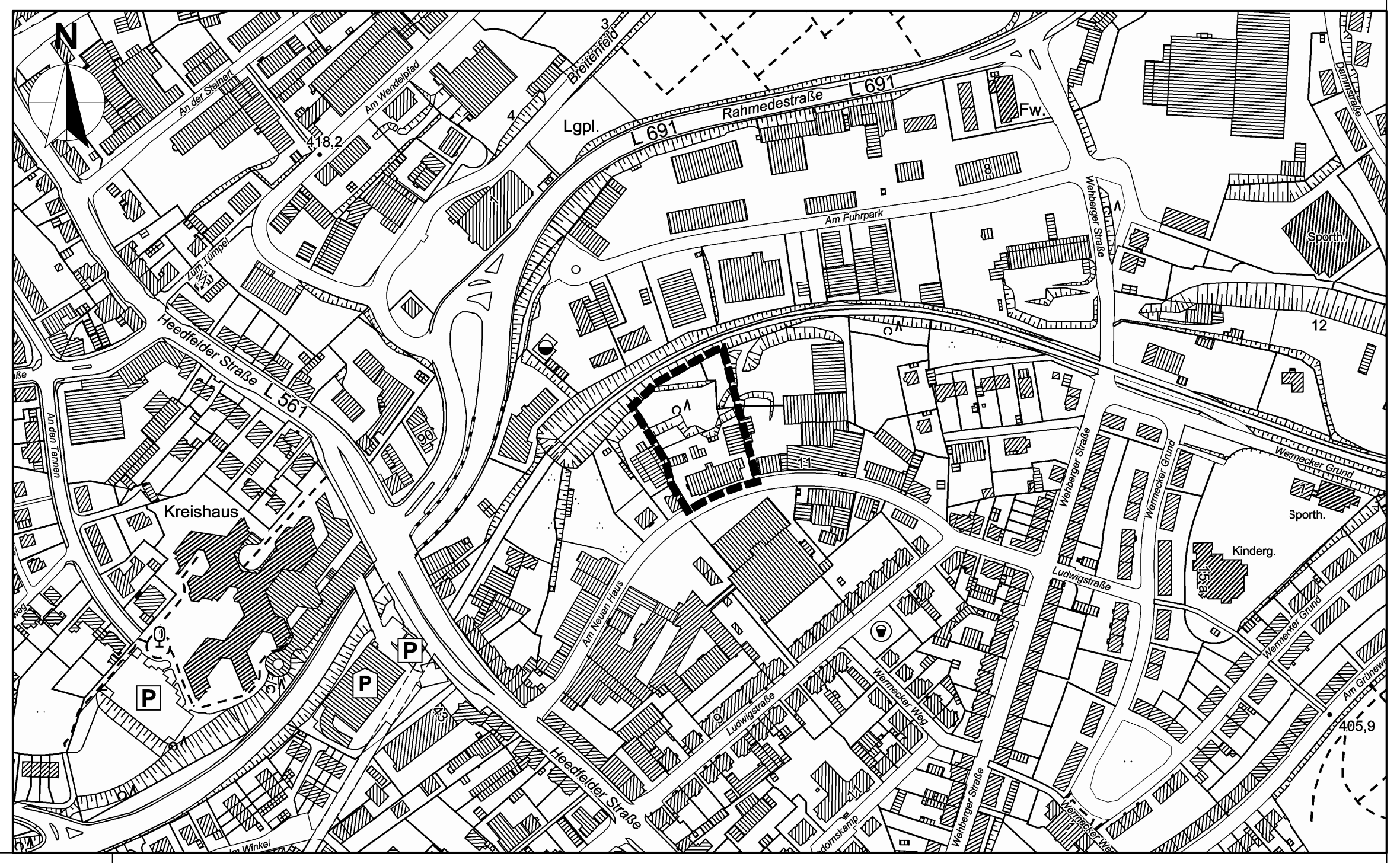
Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie der Angabe von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, …………………………………..

…………………………………………….. ……………………………………………..
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 „Geräuschkontingentierung), 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.



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 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.	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 § 8 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 22.04.2026 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt - Amtsblatt des Märkischen Kreises - Nr. ... am .... 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, _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ Bürgermeister	Lüdenscheid, _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ Bürgermeister

STADT LÜDENSCHEID

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

-Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB-

Gemarkung: Lüdenscheid - Stadt	Flur: 11
Maßstab: 1:500	Datum: 31.08.2026
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Wang	Zeichnung: Lüsebrink