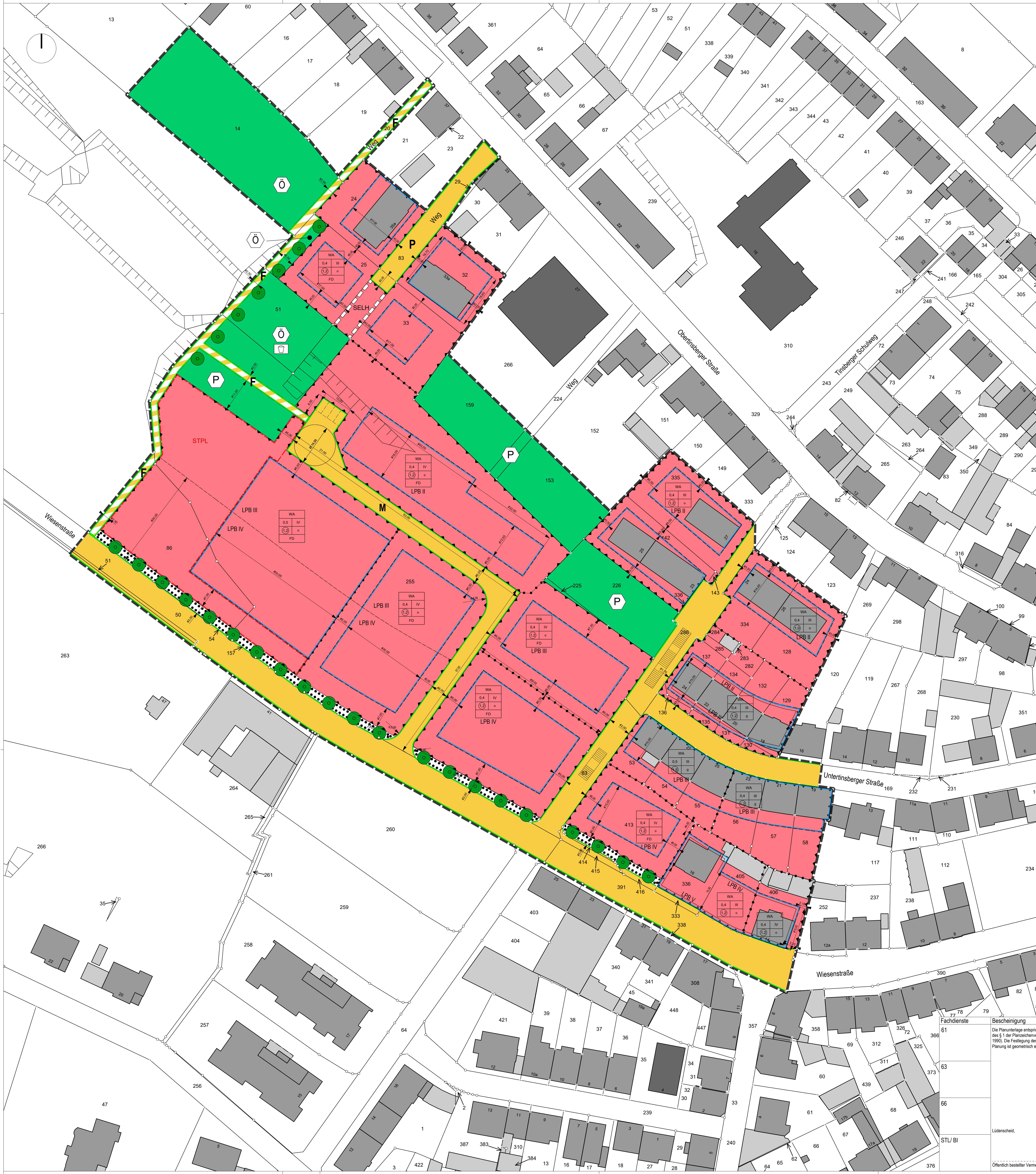




P R Ä M B E L

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. 3834), 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-Novelle 2017), 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)

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)

II 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)

0 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 festgesetzte 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 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.

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

Ö Öffentlicher Fußweg

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P Private Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgärten

Ö Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche

Ö Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielfeld (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 Milderung 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, Rollläden und Lüftungseinrichtungen.

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachschlaf 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

erf. $R'_{w,ges}$ = L_w $K_{Raumint}$

Mindestanforderung

Für $L_w > 80$ dB(A) und erf. $R'_{w,ges} > 50$ dB gilt

Wohn- und Schlafräume sowie Unterrichtsäume

$K_{Raumint} = 30$ dB

Büroräume und ähnliches

$K_{Raumint} = 35$ dB

erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB

erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB

Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen

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

LPB I mit Außenlärmpegel L_w bis 60 dB(A)

LPB III mit Außenlärmpegel L_w bis 65 dB(A)

LPB IV mit Außenlärmpegel L_w bis 70 dB(A)

LPB V mit Außenlärmpegel L_w 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 10,0 Metern schmalere Säulenhainen (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 Grundstückszufuhren 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 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:

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 haufwerksporigen Betonpflaster, mit Pflastersteinen, 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 Stellplätze ist auf der im Plangebiet festgesetzten Stellplatzanlage (STPL) zur baugestalterischen Gliederung der Stellplatzanlage innerhalb dieser ein großkroniger Laubbau 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 Baumpflanzungen 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 § 66 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

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flurnummer

Flur 22

IN KRAFT TRETEN

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.

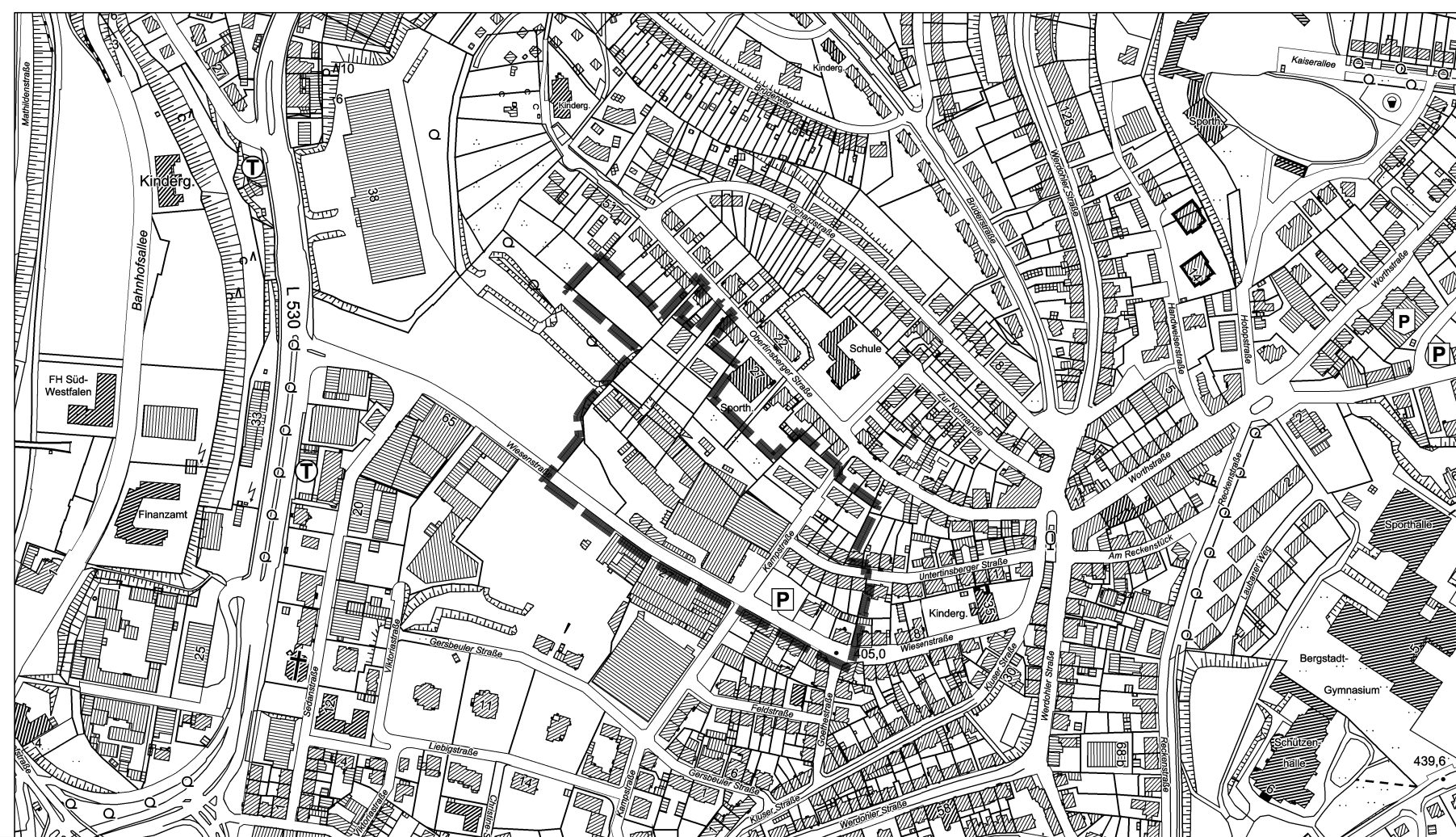
Lüdenscheid, den

Bürgermeister / in

Schriftführer / in

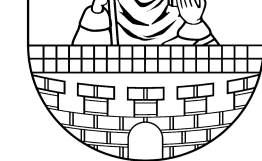
Hinweis für die Bürgerschaft: Zugang zu DIN-Normen

DIN-Vorschriften, auf die in der Begründung zum Bebauungsplan oder in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird (z. B. DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“, 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 Bauplanung 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: 30.07.2026

Bestehend aus 1 Blatt

Blatt: 1

Entwurf: Mielke

Zeichnung: Lüsebrink

Beschreibung

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

als öffentlich ausgelegt.

Lüdenscheid, den

Der Bürgermeister im Auftrag

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Lüdenscheid,

Der Bürgermeister im Auftrag

Fachbeschreiber

Fachbeschreiber

Bürgermeister

Bürgermeister