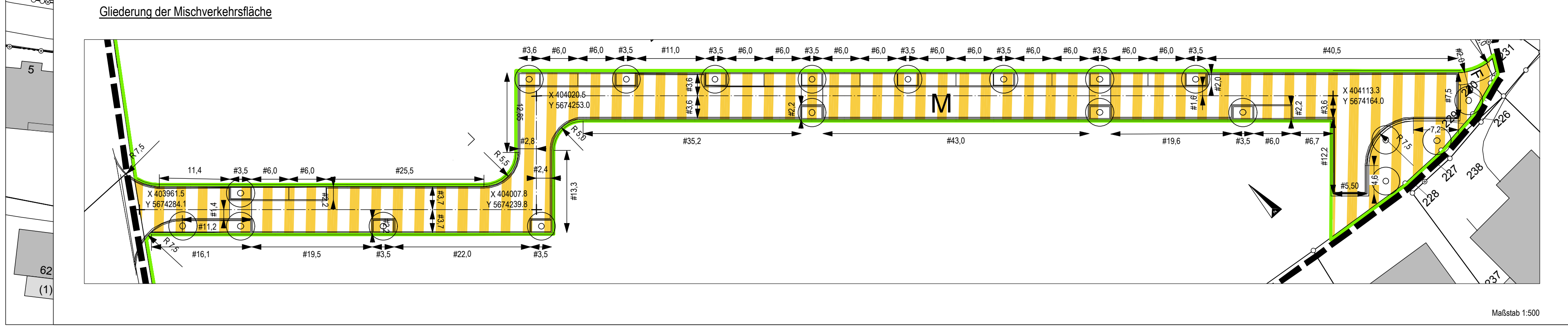
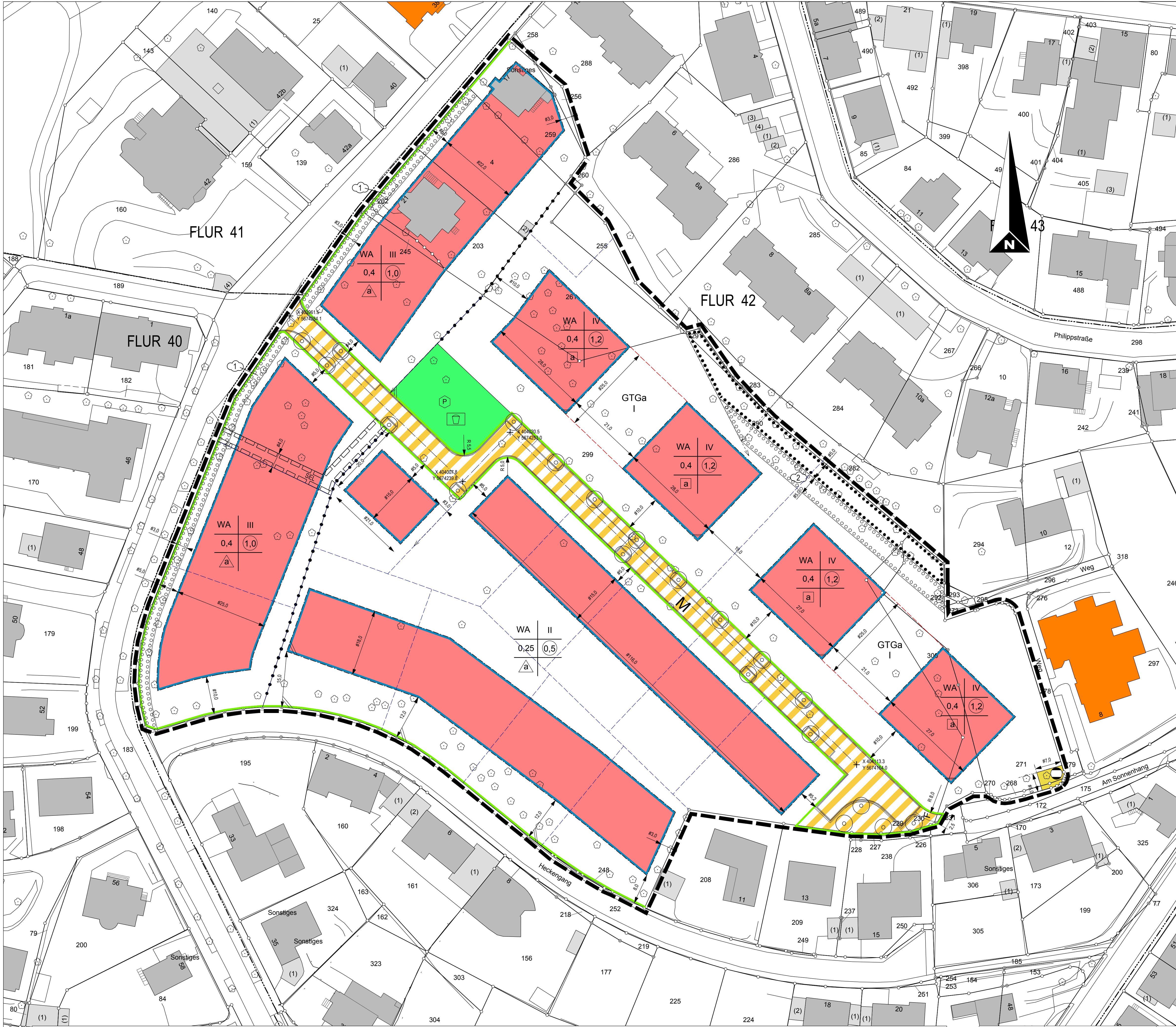




PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB-Novelle 2011) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheld in seiner Sitzung am

den Bebauungsplan Nr. 634 „Philippstraße / Heckengang“, 1. Änderung

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung 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 in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein Staffelgeschoss unzulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ 1 und 16 BauNVO).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen (Sicherung einer aufgelockerten Bauweise) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt:

a Auf den II- und III-geschossigen Baulflächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 25,0 m zulässig. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten.

a Auf den IV-geschossigen Baulflächen sind nur Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 22,0 m zulässig. Auf die Gebäudelänge werden gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Tiefgaragenschosse, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, nicht mit eingerechnet.

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 festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GRZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen über Außenflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Garagen

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie beispielsweise Gartenhäuser oder Abstellräume sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Im Bereich der IV-geschossigen WA-Flächen sind freistehende Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen der Zweckbestimmung Gemeinschaftstiefgarage unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Im Bebauungsplangebiet können Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

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

(Anmerkung: Die im Bebauungsplan dargestellte innere Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist eine Festsetzung)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Mischverkehrsfläche gegliedert

Straßenbegleitgrün/ Pflanzbeet mit Straßenbaum und Parkstreifen

öffentlicher Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Gasstation

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Kinderspielfeld (vornehmlich für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren) / Quartiersplatz für die Bewohner des Neubaugebietes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheld (SEL) zu belastende Fläche - hier für eine Kanallleitung.

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GTGa

Zweckbestimmung:
Gemeinschaftstiefgarage in Form eines Garagenschosses unterhalb der Geländeoberfläche für die Nutzungen im Bereich der IV-geschossigen WA-Flächen. Sofern Hauptgebäude an das Tiefgaragenschoss anschließen, kann sich das Tiefgaragenschoss auch auf das Kellergeschoss dieser anschließenden Hauptgebäude erstrecken.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

1

Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe mit Laubbäumen (Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Säulen-Hainbuche) im Pflanzabstand von 10 m und einer Pflanzgröße von 16 - 18 cm Stammumfang als Hochstamm. Im Falle des Abgabes der zu pflanzenden Bäume sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzfläche kann ausnahmsweise durch notwendige Grundstückszufahrten gequert werden.

2

Bepflanzung des Böschungsbereiches mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Art und Menge der Bepflanzung sind in einem gesonderten Umlageplan im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

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

3

Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen (Bäume, Sträucher, Böden) im gekennzeichneten Böschungsbereich, um den Wurzelraum der vorhandenen Laubbäume zu schützen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert am 06.12.2006 (GV. NW. S. 259), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

1. Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 5 Grad zulässig. Technische Aufbauten wie Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugschächte, Kamine, Oberlichter etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers dadurch nicht beeinträchtigt wird.
2. Die Stellplatzoberflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenlosen Systemen) herzustellen.
3. Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.
4. Die Dächer von Tiefgaragen sind in den Bereichen, die nicht von Hauptgebäuden überbaut werden, flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen. Innerhalb der Dachbegrünung können Zuwegungen, Plätze und Terrassen für die Anwohner als gepflasterte Flächen angelegt werden.
5. Aus Gründen der Stadtgestaltung und um optische Beeinträchtigungen der Grundstücksanbahnung zu vermeiden, dürfen innerhalb des Plangebietes Mauern und Geländestützwerke maximal 1,80 m hoch errichtet werden. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden.
6. Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, bezogen auf das Straßenniveau. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, bezogen auf das Geländeniveau.
7. Um eine aufeinander abgestimmte Gestaltung und ein einheitliches Bild zu erreichen, sind die Fassaden und Dachdeckungen von Doppelhäusern in gleichem Material und in gleicher Farbe auszuführen.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer, die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplatzoberflächen, die maximale Höhe von Mauern, die Böschungsverhältnisse, die Einfriedungen und die Begrünung der Flachdächer von Garagen und Tiefgaragen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 634 „Philippstraße / Heckengang“, 1. Änderung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Bestehende Gebäude

Flurnummer, Flurgrenze

Flurstücknummer

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenze

Vorhandene Bäume

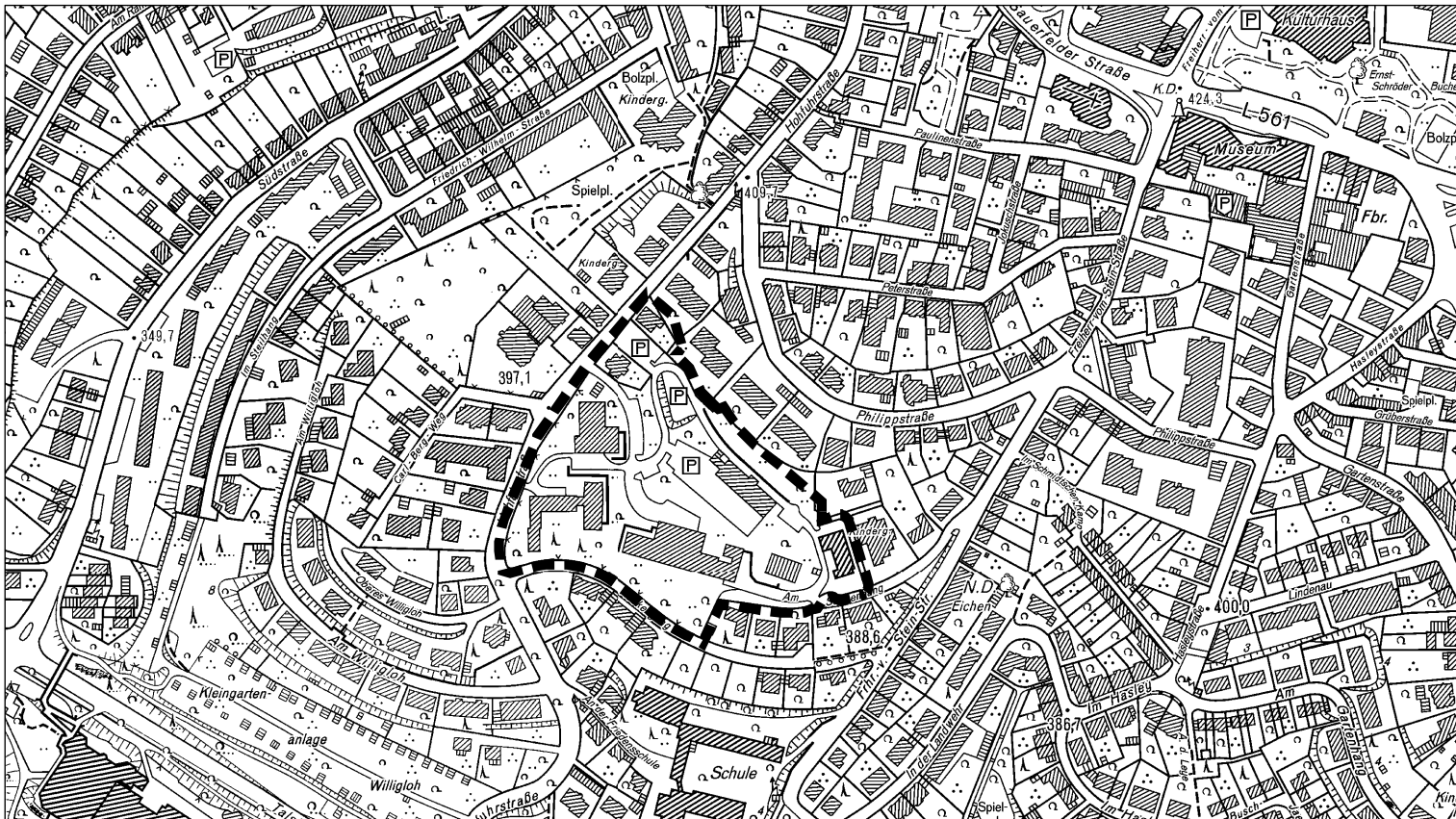
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheld sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheld, den

Bürgermeister / in

Schriftführer / in



STADT LÜDENSCHELD

Bebauungsplan Nr. 634
"Philippstraße/Heckengang"
1. Änderung
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemarkung: Lüdenscheld-Stadt

Flur: 42

Maßstab: 1:500

Datum: 16.04.2013

Bestehend aus 1 Blatt

Blatt: 1

Entwurf: Melke

Zeichnung: Plichta

Fachdienste

61

62

63

STL/BI

Bearbeitung

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlagen beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.

Lüdenscheld,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Städt. Obervermessungsamt

Aufstellung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheld hat am der Hauptsatzung für Stadtplanung und Umwelt vom mit der Begründung gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 des Baugesetzbuchs beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen in der Zeit vom bis öffentlich auslegen.

Lüdenscheld,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom bis öffentlich auslegen.

Lüdenscheld,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Fachbereichsleiter

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Lüdenscheld,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Fachbereichsleiter

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheld in der Fassung der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. am veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Lüdenscheld,
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Bürgermeister