

**PRÄAMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2013) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2013) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 557 'Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung' als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom ... beigefügt.

**A) 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:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe.
- Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
  - Tankstellen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.0** Geschosflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
  - 0.4** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
  - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
  - OK 418.00 m ü. NN** Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter (m) über Normalhöhe Null (NN), gemessen bis zur Oberkante (OK) der baulichen Anlagen ohne Dachaufbauten wie z. B. Oberlichter, Kamine, Antennen, Aufzugschächte, Be- und Entlüftungsanlagen, als Höchstmaß (§§ 16 und 18 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§§ 1 und 16 BauNVO).

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)**
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
  - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**  
 das sind die durch festgesetzte Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmten Teilsflächen des Baugelietes, 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)**

- Garagen**
- Garagen sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).
  - Innerhalb des 30 m Abstandstreifens parallel zum nördlichen Waldrand sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze aufgrund der forstrechtlichen Belange nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO). Ebenerdige Stellplätze können dort zugelassen werden.

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfächen

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche**
  - Zweckbestimmung Parkanlage

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit - hier: Zugang / Zuwegung für die Allgemeinheit zum Stadtpark

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB**
- Lärmschutzwand (LSW)  
 Die Lärmschutzwand ist in einer Länge von 18,0 m und in einer Höhe von 3,0 m in geschlossener Ausführung und mit einer flächenbezogenen Masse von  $m > 30 \text{ kg/m}^2$  auszuführen.

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
  - Flächen für die Erhaltung von Bäumen  
 Auf der Fläche unterhalb der Baumkone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelsystem und Krone) beeinträchtigen können. Dazu zählen auch Kronenverkürzungen und Kronenklappungen.

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**
- Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Abs. 3 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926 / SGV. NW. 77) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

In den so gekennzeichneten Bereichen des Flangebietes ist das Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück über die belebte Bodenschicht des natürlichen Geländes privat zu versickern. Ausnahmsweise kann die Versickerung über eine tief gründende Müll-, Mulde-Rigole oder ein Becken erfolgen, wenn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) von der Unteren Wasserbehörde des Märkischen Kreises eingeholt wird. Die Versickerungsanlagen dürfen nicht innerhalb von Böschungen oder von Geländeschattungen liegen. Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den anerkannten Regeln der Technik rechnerisch nachzuweisen.

- Hinweise:**
- Im Sinne des § 51 a LWG darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden.
  - Bei Unterkerlern im Bereich der Versickerungsflächen / -anlagen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) innerhalb eines Abstandes von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen die Keller geschosse wasserdicht auszugestalten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein hydraulischer Kontakt zwischen der Versickerungsanlage und der Unterkerlerung entsteht.
  - Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage nach einem Runderlass des MURL vom 18.05.1998 einen Grenzabstand von mindestens 2,0 m einhalten.

**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 05.12.2006 (GV. NW. S. 256), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

- Geländeschattungen dürfen das Maß von 1,5 m nicht überschreiten. Höhere Geländeschattungen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die topographischen Verhältnisse diese im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erfordern.
- Stellplatzoberflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Höhe der Geländeschattungen und die Beschaffenheit der Stellplatzoberflächen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 94 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. 557 'Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung'

**B) SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

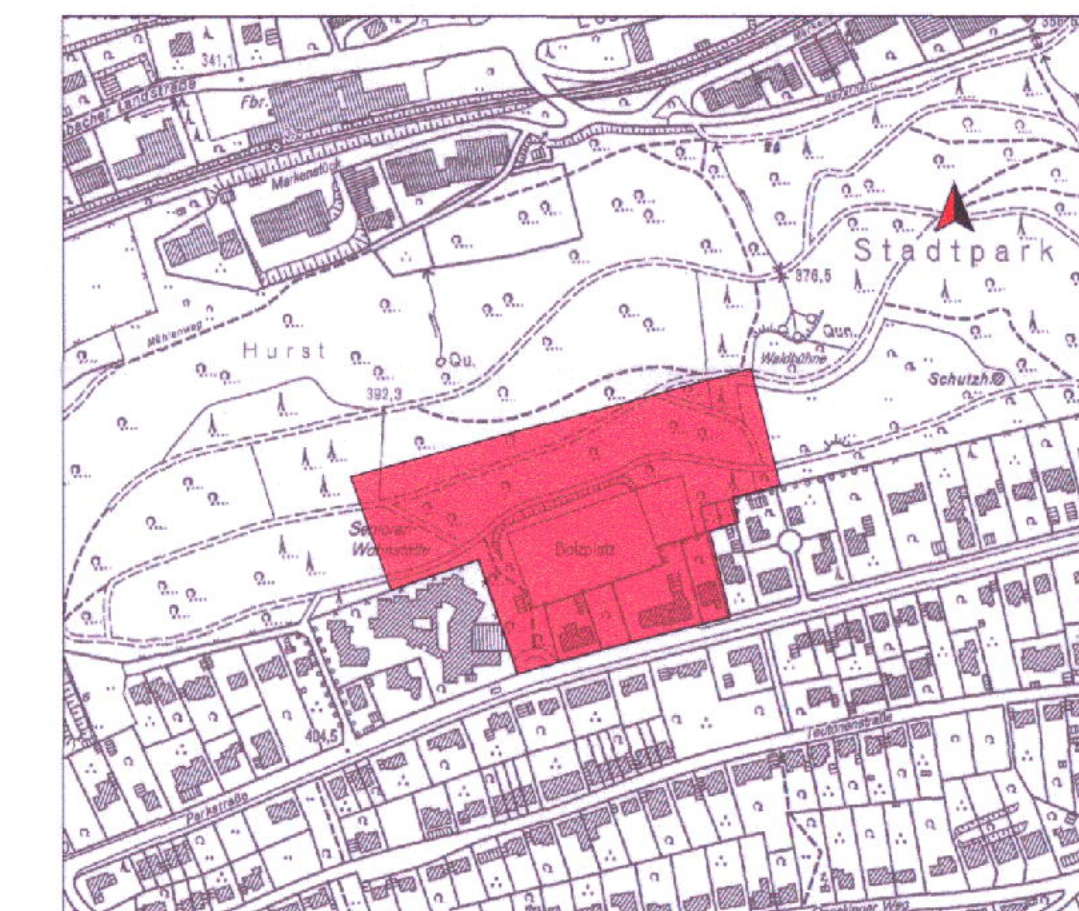
- Bestehende Gebäude
- Flurnummer
- Fluggrenze
- Flurstücknummer
- Vorhandene Grenzlinie und Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenze
- WSST Standort einer Wertstoffammelstelle
- Bestehende Bäume mit Stammdurchmesser

**C) INKRAFTTRETEN**

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

Lüdenscheid, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister / in \_\_\_\_\_ Schriftführer / in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



<b>Beschneidung</b> Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 16.12.1990.	<b>Aufstellung</b> Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am ... gem. § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom ... mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.	<b>Genehmigung</b> Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).	<b>Rechtsverbindlichkeit</b> Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid in der Fassung der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. ... veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem ... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
STL/BI Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag StSt: Obervermessungsrat	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister im Auftrag Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister

**Stadt Lüdenscheid**  
 Bauungsplan Nr. 557  
 "Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung"  
 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt Flur: 54, 56  
 Maßstab 1:500 Datum: 11.11.2013  
 Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1  
 Entwurf: Mielke Zeichnung: Priesnitz-Winter