

**PRÄAMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 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. 827 „Jahnsportplatz“ 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)**

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

(1,6) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

OK=403,5 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 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)**

o Offene 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 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 Grundstücksfläche (§ 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).

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Kirchlichen, kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

(Anmerkung: Die dargestellte innere Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist eine nachrichtliche Darstellung und keine Festsetzung)

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

M Mischverkehrsfläche

F Fußweg

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielfeld (vornehmlich für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren)

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Gemarkung Lüdenscheid-Stadt, Flur 28, Flurstücke 36, 39 und 227 zu belastenden Flächen.

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Hier: Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen (Bäume, Sträucher) im Böschungsbereich.

Auf der Fläche unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutzbereich und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelsaum und Krone) beeinträchtigen können. Dazu zählen auch Kronenverkürzungen und Kronenkappungen.

Sollte ein zu erhaltender Baum abgängig sein, ist an gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

**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 auf den WA-Flächen nur Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45 Grad zulässig. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 5,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudeaußenwand nicht überschreitet und die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenkante einhalten. Im Spitzbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig. Die Drenpphöhe darf im Bereich der WA-Flächen das Maß von 0,75 m - gemessen an der Außenseite der Gebäudeaußenwand von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Unterkante der Dachsparren nicht überschreiten.

2. Geländeaufschüttungen dürfen innerhalb des Plangebietes das Maß von 1,5 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Geländeaufschüttungen zwischen baulichen Anlagen und öffentlicher Verkehrsfläche. Höhere Geländeaufschüttungen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die topographischen Verhältnisse diese im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erfordern.

3. Stellplatzoberflächen sind innerhalb des Plangebietes wasserdurchlässig (z. B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.

4. Die Flachdächer von Garagen sind innerhalb des Plangebietes flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

Wird einer dieser örtlichen Bauvorschriften über die Ausgestaltung der Dächer, die maximale Anschließhöhe, die wasserundurchlässige Begrünung der Stellplatzoberflächen und die Begrünung der Flachdächer von Garagen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW angewendet werden.

**KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

**Ursache und Bereich der Belastung:**

Bezogen auf die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz-Verordnung leicht erhöhte Nickelgehalte und erhöhte Kupfergehalte im Boden.

**Sanierungsmaßnahmen:**

Die Kinderspielflächen sind im gekennzeichneten Bereich entsprechend der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vom 05.05.2014 wie folgt zu sanieren:

Der belastete Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen und es ist eine unbelastete Bodenschicht aufzutragen. Alternativ dazu ist es möglich, eine unbelastete, mindestens 0,5 m starke Bodenschicht mit einem zusätzlichen Grabenschutz auf den vorhandenen Platzbelag aufzubringen. Als eine weitere Alternative ist es auch möglich, eine unbelastete, mindestens 1,0 m starke Bodenschicht auf den vorhandenen Platzbelag aufzubringen. In diesem Fall ist der Grabenschutz nicht erforderlich.

Durch die Sanierung / Neubeauung anfallender, kontaminierter Bodenaushub ist auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.

Die Sanierung der Kinderspielflächen ist frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen und von dieser Behörde fachlich zu begleiten.

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 827 „Jahnsportplatz“

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

Bestehende Gebäude

Flur 28, Flurnummer, Flurgrenze

387 Flurstücknummer

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenze

Vorhandene Bäume

Böschung

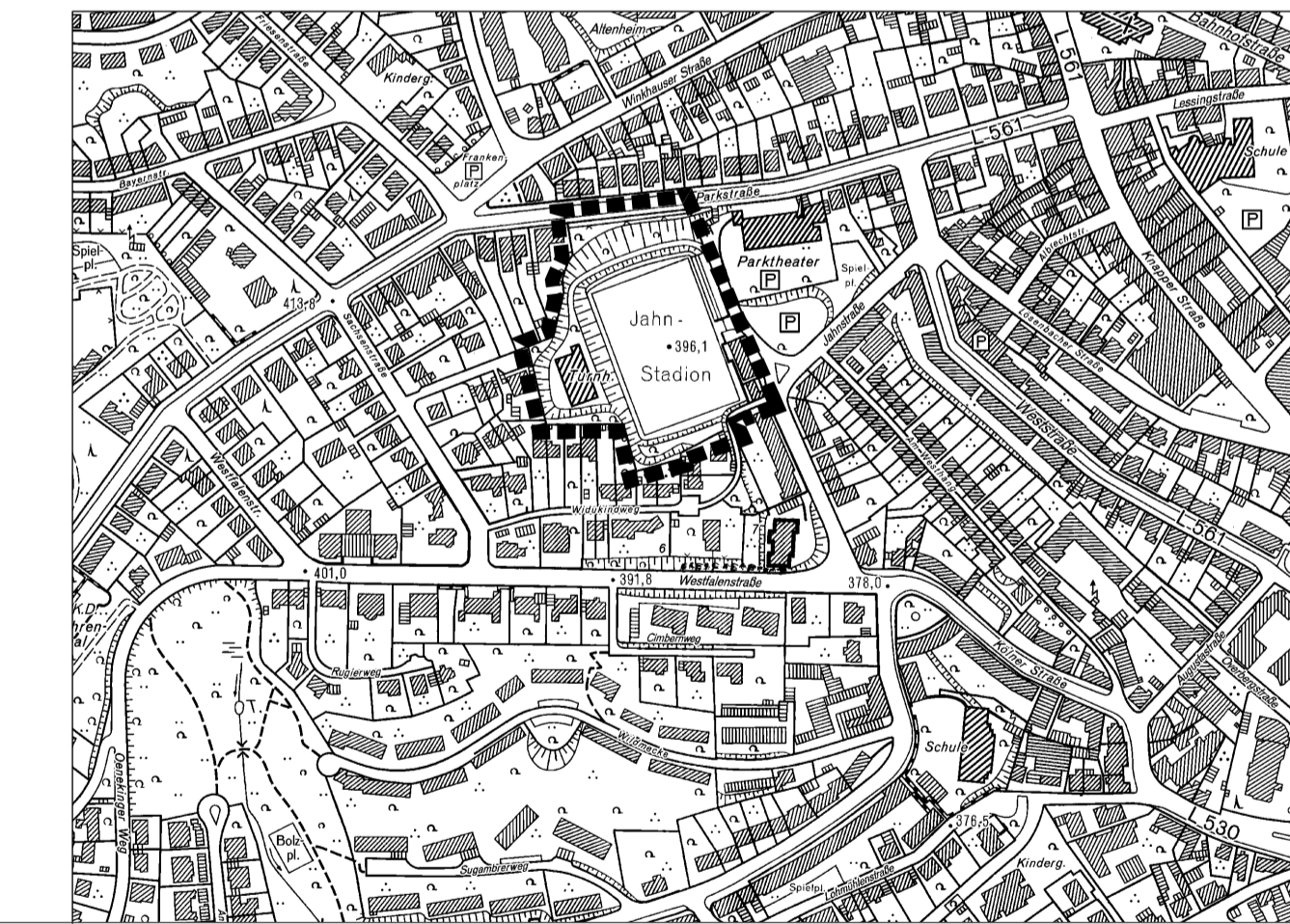
**INKRAFTTRETEN**

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

Lüdenscheid,

Bürgermeisterin

Schriftführerin



**Fachdienste**

61

62

63

STL/ BI

**Bescheinigung**

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Stadt, Obervermessungsrat

**Aufstellung**

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Fachbereichsleiter

**Öffentliche Auslegung**

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Fachbereichsleiter

**Genehmigung**

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag

Fachbereichsleiter

**Rechtsverbindlichkeit**

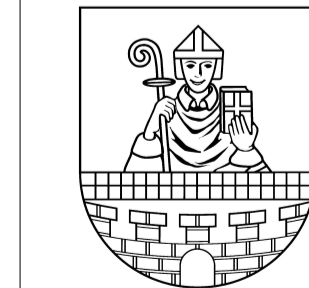
Lüdenscheid,

Lüdenscheid,

Lüdenscheid,

Bürgermeister

**STADT LÜDENSCHIED**



Bebauungsplan Nr. 827 "Jahnsportplatz"

Gemarkung Lüdenscheid- Stadt

Flur: 28

Maßstab 1:500

Datum 29.07.2014

Bestehend aus 1 Blatt

Blatt: 1

Entwurf: Mielke

Zeichnung: Plichta