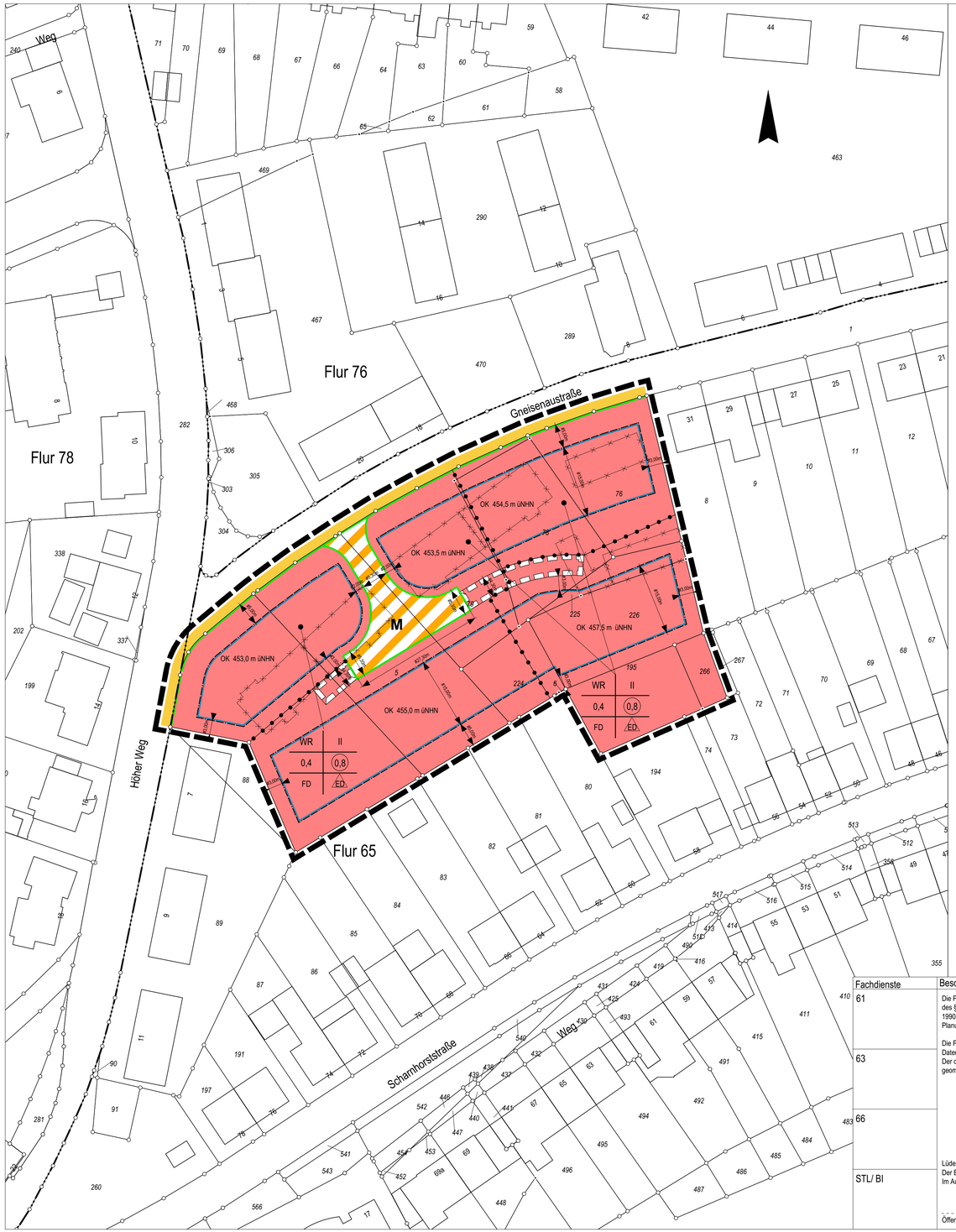


P R Ä A M B E L

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2017) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am .....

den Bebauungsplan Nr. 837 „Gneisenaustraße“

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung 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)

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

OK 453 m üNHN — maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (§§ 16 und 18 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 18 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes hier: maximale Höhe baulicher Anlagen (§§1 und 16 BauNVO)

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

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18 m zulässig (§ 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 sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO). Entlang der Mischverkehrsfläche sind Garagen bei Längsaufstellung in einem Bereich von 2,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Mischverkehrsfläche

M — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche, ungegliedert

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. den hieraus künftig entstehenden Grundstücken sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen.

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02. Februar 2018, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

FD

1. Es sind auf den Wohngebäuden nur Flachdächer zulässig.
2. 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.
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.

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 § 84 Abs. 1 Nr. 20 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. 837 „Gneisenaustraße“.

S O N S T I G E D A R S T E L L U N G

26 — Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze und Grenzsteine

267 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 22 — Flurnummer

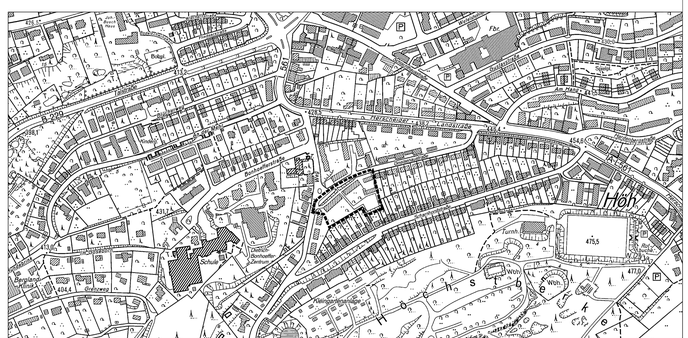
28 — Abbruch

I N K R A F T T R E T E N

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, den

....
Bürgermeister / in — Schriftführer / in



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Der digitale Datenbestand ist maßgeblich für die geometrische Eindeutigkeit.	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.	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 ..... öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden (bzw. der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst) und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).	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. ... am ..... veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem ..... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
63					
66					
STL/ BI	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, ... Bürgermeister

STADT LÜDENSCHEID

Bebauungsplan Nr. 837
"Gneisenaustraße"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemarkung Lüdenscheid- Stadt	Flur: 65, 78
Maßstab: 1:500	Datum: 07.08.2018
Bestehend aus 1	Blatt: 1
Entwurf: Baumast	Zeichnung: Plichta