

Präambel

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2004) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheld in seiner Sitzung am 26.02.2007 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“ als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 27.10.2006 beigelegt.

A) Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Unzulässig sind gem. § 1 (5,6) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Unzulässig sind gem. § 1 (5,6) BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Unzulässig sind gem. § 1 (5,6) BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Gewerbegebiet nicht wesentlich störend (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Unzulässig sind gem. § 1 (5,6) BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

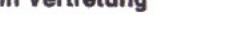
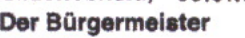
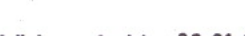
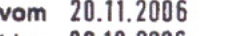
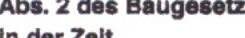
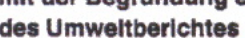
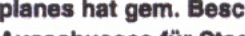
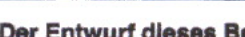
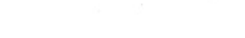
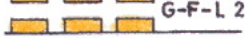
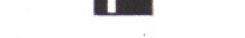
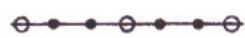
Geschossflächenzahl

Baumassenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung



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

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baugrenze deckungsgleich mit Straßenbegrenzungslinie

überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der mit den Eckpunkten A,B,C,D markierten Fläche sind gem. § 23 (5) BauNVO Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig. Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO können innerhalb dieser Fläche ausnahmsweise zugelassen werden.

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie deckungsgleich mit Baugrenze

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke 55, 56, 57, 58, 59, 60 und 61, Flur 12, Gemarkung Lüdenscheld Stadt sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke 56, 57, 58, 59, 60, 61, 65, 137, 297 und 299, Flur 12, Gemarkung Lüdenscheld Stadt sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Lärmpegelbereich

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile die entsprechenden Anforderungen der nachfolgenden Tabelle an die Luftschalldämmung erfüllen. Innerhalb der LPB III sind für Schlafräume Fenster mit schalldämmten Lüftungselementen vorzusehen. Alternativ können Aufenthaltsräume (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –) auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäuseite angeordnet werden. Außenwohnbereiche sind auf der von der Lärmquelle abgewandten Gebäuseite anzuordnen.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches (1)
		dB (A)	Erf. R'w.res. des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	(2)	50	45
7	VII	> 80	(2)	(2)	50

- (1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
(2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

Erhaltung von Einzelbäumen

Bei Abgang sind die zu erhaltenden Einzelbäume zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume in der Ludwigstraße sind bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

B) Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

SD/ WD

Bauliche Gestaltung:

nur Sattel- oder Walmdächer zulässig

Die Dacheindeckungen in den allgemeinen Wohngebieten sind in den RAL-Farben 3002, 3011, 3013, 3016, 3031, 7000, 7001, 7005, 7009, 7010, 7015, 7046, 8002, 8003, 8004, 8012, 8015, 8016 oder 9007 einheitlich je Dach, in geschlossener Bauweise einheitlich über die Gesamtlänge des Baukörpers auszuführen. Ausnahmsweise können andere Farben zugelassen werden, wenn die städtebauliche Gestaltung nicht beeinträchtigt wird.

Für die Straßenabschnitte Wehberger Straße 35-41, 46-62, Wermecker Grund 2-12 sowie Ludwigstraße 33 sind Klinkerfassaden unzulässig. Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Schieferverkleidungen an Dachgauben oder anderen Dachaufbauten sind in diesen Straßenabschnitten unzulässig.

Begründung:

Bei der Neuerrichtung oder Erweiterung von Stellplatzanlagen ist je 5 errichteter Stellplätze mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden und sind dauerhaft zu begrünen. Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen:

Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig; bei Gebäuden mit geneigten Dächern sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe unzulässig. Es sind jeweils nur maximal drei Werbeanlagen je Gewerbeeinheit zulässig. Pylone dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Mit Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung sind die entsprechenden Werbeanlagen zu beseitigen.

C) Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

D) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Bahnflächen

Richtfunkverbindung mit maximaler Bebauungshöhe

E) Festsetzungen gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“, 1. Änderung und Erweiterung

F) Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandenes Gebäude

in die Liste des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Lüdenscheld eingetragenes Gebäude oder Ensemble

Flurnummer, Flurgrenze

Flurstücksnummer

vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Höhenpunkte

Böschungen

vorhandene Bäume

Wiese

Grünfläche / Garten

Mauer

Zaun

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von Anschlussbebauungsplänen (außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes) / Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 532 „Wehberger Straße“ in seiner Ursprungsfassung (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

F) Inkrafttreten

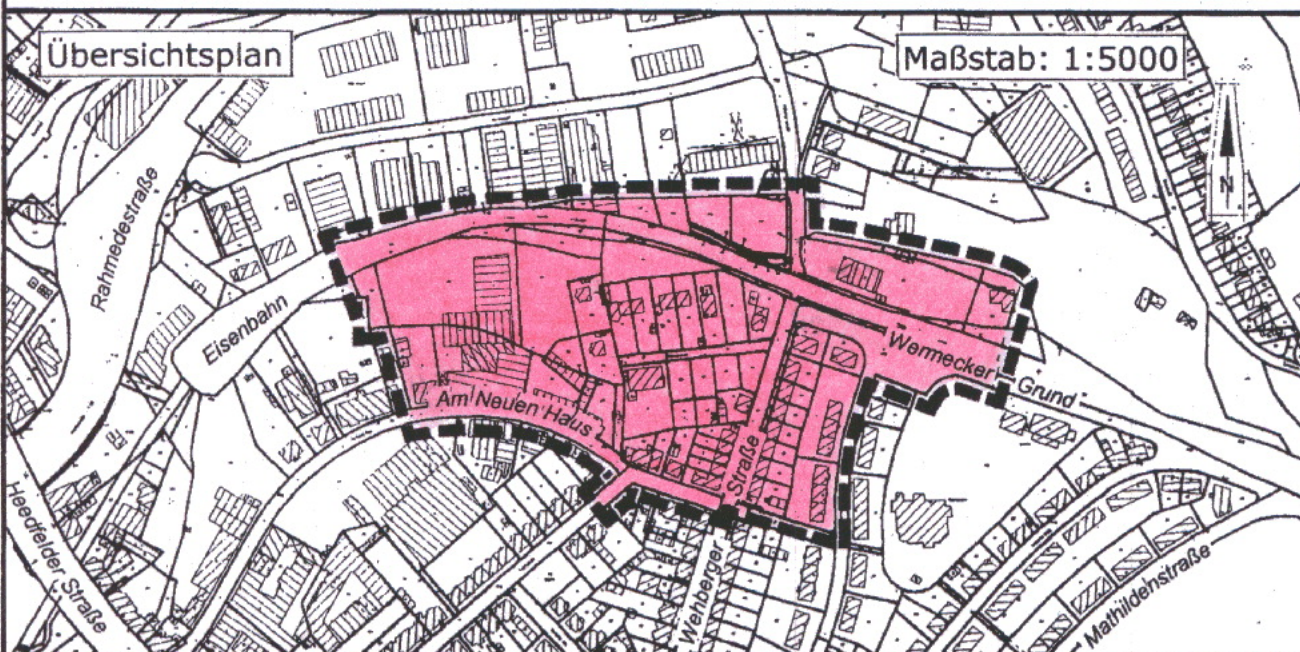
Dieser Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheld sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

gez. Dzewas

Bürgermeister

gez. Ehrh

Schriftführer



STADT LÜDENSCHELD



Bebauungsplan Nr. 532

"Wehberger Straße"

1. Änderung und Erweiterung

Gemarkung Lüdenscheld - Stadt

Flur: 11,12,13

Maßstab 1 : 500

Datum: 14.06.2006

Bestehend aus 2 Blatt

Blatt: 1

Entwurf: Weidemann

Zeichnung: Linke

Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bärwolf	Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlage beinhaltet eine vermessungstechnisch eindeutige Straßenplanung. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf dieser Straßenplanung basieren. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheld hat am 09.03.2005 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 08.11.2006 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.11.2006 bis 22.12.2006 öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB). veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 05.05.2007 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheld vom 05.07.1995 in folgenden Tageszettungen a) Lüd