

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 10.03.2014 den Bebauungsplan Nr. 557 "Waldschlösschen in der Fassung der 1. Änderung" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 14.02.2014 beigelegt.

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,
 - Gartenbetriebe.
- Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
 - Tankstellen.

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

- 1.0** Geschossezahlszahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
- 0.4** Grundflächenszahl 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 19 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§§ 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) sind die durch festgesetzte Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugrubens, 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 Gebäudestärken 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).

Innhalb 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). Ebenenrige Stellplätze können dort zugelassen werden.

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen

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 Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
- 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 Kg/m² auszuführen. Die Fahrbahnoberfläche der geplanten Zufahrt zur Stellplatzanlage ist über eine Länge von mindestens 40,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Parkstraße, aus glattem Gussasphalt ohne Riffelung herzustellen. Die betrieblich genutzten Stellplätze für die Mitarbeiter der Pflegestation sind in der nördlichen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche der betreuten Wohnanlage, fernab des Gebäudes Parkstraße Nr. 122 anzuordnen.

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen. Auf der Fläche unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelsystem und Krone) beeinträchtigen können. Dazu zählen auch Kronenverkürzungen und Kronenbepflanzungen. Sollte ein zu erhaltender Baum abgängig sein, ist an gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- ☔** Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Abs. 3 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1965 (GV. NW. S. 926 / SGV. NW. 77) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

In den so gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes ist das Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück über die befeuchte Bodenzone des natürlichen Geländes privat zu versickern. Ausnahmsweise kann die Versickerung über eine tief gründende Mulde, 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 Biotopen oder von Geländeschuttlagen 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 Unterfahrungen im Bereich der Versickerungsflächen / -anlagen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) innerhalb eines Abtandes 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 Unterfaltung entsteht.
 - Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage nach einem Runderlass des MURL vom 18.05.1999 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 06.12.2006 (GV. NW. S. 256), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

- Geländeaufschüttungen dürfen das Maß von 1,5 m nicht überschreiten. Höhere Geländeaufschüttungen 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 Geländeaufschüttungen und die Beschaffenheit der Stellplatzoberflächen vorläufig oder fehlerhaft nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf 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
- Flur 54** Flurnummer
- Flurgrenze
- 106** Flurkennnummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenze
- WSST** Standort einer Verstoffsammele
- ⊙ 0.3** Bestehende Bäume mit Stammdurchmesser

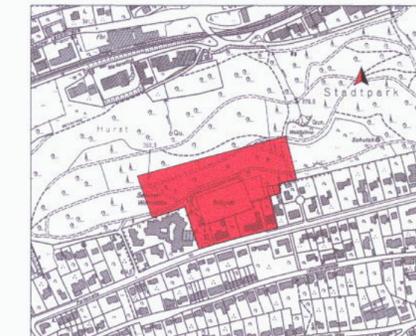
C) INKRAFTTRETEN

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, 12.03.2014

gez. Özawas
Bürgermeister / in

gez. Marre
Schriftführer / in



Fachdienste	Beschreibung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bursian	Der katastrmäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlagen beinhalten 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 Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 29.06.2013 gem. § 1 Abs. 1 i. V. m. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 04.12.2013 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 öffentlich ausgelegt.	Lüdenscheid, 12.03.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 10.04.2014
62 gez. Breul					
63 gez. Edelhoff					
STL/BI gez. Busch	Lüdenscheid, 18.11.2013 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 06.02.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 06.02.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 12.03.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 10.04.2014
	gez. Bruf Städt. Obervermessungsamt	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	gez. Özawas Bürgermeister

Stadt Lüdenscheid

Bebauungsplan 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: Melke Zeichnung: Priesnitz-Winter