

PRÄZISE

Gem. § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. Nr. 8, 475/GV. NW, 2023) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie der Neufassung des Maßstabgesetzes zum Baugesetzbuch (MaßStabG) vom 26.04.1993 (BGBl. I S. 62) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 27.09.1993

den Bebauungsplan
Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach", 1. Änderung,
als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan ist die Begründung vom 31.08.1993 beigefügt.

WA

A) **FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

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

Die folgenden, unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 BauNVO nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die folgenden, unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 BauNVO nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Sofern sich unter dem ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) einer teilseitigen Gebäudefläche ein weiteres Vollgeschoss ergibt, kann dieses weitere Vollgeschoss als Ausnahme zugelassen werden. Die zulässige Geschossflächenzahl erhöht sich in diesem Falle um die Geschossfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses (§ 20 BauNVO).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 und § 16 BauNVO)

FH=402.50
Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in m über NN (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelgebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 22,0 m (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18,0 m, sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von 24,0 m (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

das sind die durch festgesetzte Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugeländes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungsflächen (GAZ/GZF) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Landesbauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Wohnanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: M = Nischfläche)

Straßenbegrenzungslinie

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahme 1: Anlage einer Sichtschutzpflanzung gem. nachstehendem Pflanzenschema:

0	5	10	15	20m
8	8	8	8	8
10	10	10	10	10
12	12	12	12	12
14	14	14	14	14
16	16	16	16	16
18	18	18	18	18
20	20	20	20	20

Das ganze Schema ist alle 20 m innerhalb des Pflanzstreifens an 3 m zu versetzen.

1 Corylus avellana - Hasel
2 Crataegus monogyna - Gemeiner Weißdorn
3 Fraxinus alnus - Faulbaum, Pulverholz
4 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
5 Ilex aquifolium - Stechpalme
6 Malus silivestris - Wildäpfel
7 Prunus avium - Vogelkirsche
8 Prunus spinosa - Schlehdorn
9 Quercus robur - Stieleiche
10 Rosa canina - Hundrose
11 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
12 Sambucus racemosa - Roter Holunder
13 Sorbus aucuparia - Eberesche

Maßnahme 2: Entwicklung zur Bruchwiese, Mahd nach Erfordernis in max. 1-jährigen Turnus.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Fläche für die Erhaltung von Bäumen

Auf der Fläche unterhalb der Baukronen sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelsystem und Krone) beeinträchtigen.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BAU NW) vom 26. Juni 1984 (GV. Nr. 8, 419, ber. S. 532/GV. NW, 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV. Nr. 8, 432), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

1. Die Dächer baulicher Anlagen müssen in den gekennzeichneten Bereichen die vorgeschriebene Firstrichtung einhalten.

Es sind auf den Wohngebäuden nur geneigte Dachflächen, also keine Flachdächer, zulässig. Die Firsthöhe darf das Maß von 4,50 m auf den II-Flächen und das Maß von 5,50 m auf den I-Flächen nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen in der Firstlinie, von Oberkante Rohdecke, die über dem obersten Vollgeschoss liegt, bis Oberkante Dachstuhl. Die Dampfschicht darf das Maß von 0,75 m nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Schornsteinen und Dachausbauten (jeweils max. 5,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreitet und die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunterverlaufenden Gebäudekante einhalten.

Die Traufhöhe darf teilweise auf den II-Flächen das Maß von 9,25 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird zwischen der baulichseitlich geneigten Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauNVO) und der Schnittkante gemessen, die sich zwischen der Außenfläche des Daches und der Außenwand des Gebäudes ergibt.

Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Abgrenzungen von Freizeitanlagen auf den vorgeschriebenen Grenzen sind bis zu einer Höhe von 1,9 m und einer Länge von 6,0 m zulässig. Einfriedigungen auf öffentlichen und privaten Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Geländeaufschüttungen dürfen das Maß von 1,5 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Geländeaufschüttungen zwischen baulichen Anlagen und öffentlichen Verkehrsflächen. Höhere Geländeaufschüttungen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die topografischen Verhältnisse dies in Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erfordern.

In einem 2,0 m breiten Streifen entlang der Mischfläche der Wohnwege wird die zulässige Höhe von Aufschüttungen, Anpflanzungen, Geländetrainees und Einfriedigungen auf maximal 0,8 m beschränkt, bezogen auf das Straßenniveau. Ausgenommen sind Laubbäume, die eine Stammhöhe von mind. 1,8 m haben.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Pflaster, Rasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen auszubilden.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben oder fällbar ist nicht erfüllt, liegt gem. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 79 BauNVO angewendet werden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 706 "Erweiterungsgebiet Lösenbach", 1. Änderung

HINWEISE

Verfüllung der Felsenke mit Erdaushub, vereinzelt mit Bauschutt und Hausmüllablagern durchsetzt. Bereich, in dem für die Verfüllung mit Erdaushub eine Genehmigung vorliegt.

(Der Märkische Kreis hat in seiner Funktion als Untere Abfallbehörde die Unbedenklichkeit des Verfüllungsbereiches für die ausgewiesene WA-Nutzung festgestellt.)

SOMMELICHER DARSTELLUNGEN

Vorhandenes Gebäude

Polygonpunkt

Flurnummer, Flurgrenze

Flurstücknummer

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

Nicht abgearteter Knickpunkt

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Kleipunkt

Vorhandene Bäume

Höhensichtlinien/Höhenpunkte/Böschungsen

Stationierung der Straßenachsen und Koordinatenpunkte mit Nutenierung

Herausnehbarer Sperrpfahl

Vorgeschriebene Firstrichtung

Fußweg/Bewirtschaftungsweg

Städtische Abwasserkanal

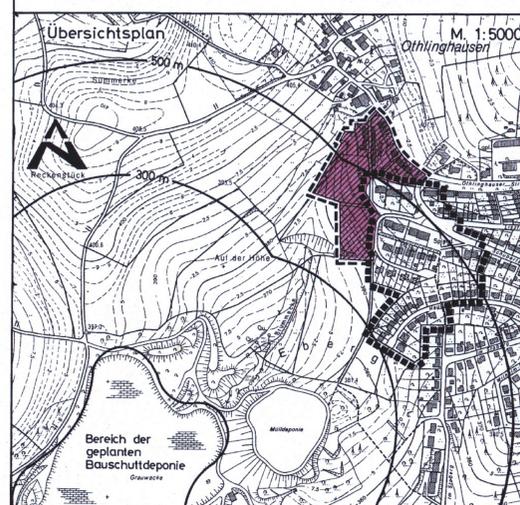
INKAPITTELN

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

gez. Dietrich
Bürgermeister

gez. Stich
Ratsmitglied

gez. Gier
Schriftführer



Stadtämter	Beschneigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 23.03.1992 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluss vom 28.06.1993 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.07.1993 bis 20.08.1993 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan dient der Deckung dringender Wohnbedürfnisse der Bevölkerung u. ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Gem. § 2 Abs. 6 des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan dem Regierungspräsidenten nicht nach § 11 Abs. 1 des BaUGB anzuzeigen.	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BaUGB-Maßnahmen 6 sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.1979 in folgenden Tageszeiten a) Lüdenscheider Nachrichten b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 17./18.03.1994 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 18.03.1994 rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu Jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder	Lüdenscheid, 07.10.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 07.10.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 07.10.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 07.10.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 25.03.1994
63 gez. Huneke	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	Lüdenscheid, 25.03.1994
64 gez. Weinert	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Lüdenscheid, 07.10.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 07.10.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 07.10.1993 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 25.03.1994
66 gez. Neuser	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Dietrich Der Bürgermeister

STADT LÜDENSCHIED

BEBAUUNGSPLAN NR. 706

"Erweiterungsgebiet Lösenbach", 1. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur: 60

Maßstab 1:500

Bestehend aus: 1 Blatt

Entwurf: Mie.

Gezeichnet: La.

Blatt Nr. 1