PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. 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 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am **02.03.1998**

den Bebauungsplan

Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen", 3. Änderung

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom **03.12.1997** beigefügt.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

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.

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)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

(0,5) - (0,8) — Geschoßflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 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, die maximale Gebäudelänge darf das Maß von 25,0 m nicht überschreiten (§ 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 Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Landesbauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Stellplätze und Garagen

Garagen sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in einem 2,0 m breiten Streifen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den festgesetzten öffentlichen Fußwegen und der Begrenzung von öffentlichen Grünflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen für mehr als drei Kraftfahrzeuge dürfen nicht breiter als 4,0 m angelegt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Öffentlich

Zweckbestimmung: Schutzpflanzung

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Maßnahme:

Schutzanpflanzung gemäß nachstehendem Pflanzschema mit Sträuchern als Pflanzware ohne Ballierung (80 - 125 cm) sowie Baumarten als Heister (150 - 175 cm), einschließlich umlaufendem Wildschutzzaun.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG

Sämtliche festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen festgesetzten Baugrundstücken zugeordnet (Sammelzuordnung).
Als Verteilungsmaßstab gilt die jeweils zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO.
Von dieser Zuordnung ist der Anteil an festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgenommen, der durch die festgesetzten gemeindlichen Erschließungsanlagen erforderlich wird.

Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser:

Auf den Baugrundstücken soll im Regelfall das Niederschlagswasser nicht in das Abwasserkanalsystem eingeleitet werden. Es ist ein Antrag auf Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB):

1. Es sind auf den Wohngebäuden nur geneigte Dachflächen, also keine Flachdächer, zulässig. Die Firsthöhe darf auf den II- und III-Flächen das Maß von 5,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen in der Firstlinie von Oberkante Rohdecke, die über dem obersten Vollgeschoß (OG) liegt, bis Oberkante Dachstuhl. Die Drempelhöhe darf das Maß von 0,75 m nicht überschreiten, gemessen auf der Rohbauaußenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren.
2. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (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 darunterliegenden Gebäudeaußenkante einhalten.
3. Die Traufhöhe darf auf den II-Flächen das Maß von 9,25 m und auf den III-Flächen das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird zwischen der bauaufsichtlich genehmigten Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauO NW) und der Schnittkante gemessen, die sich zwischen der Außenfläche des Daches und der Außenwand des Gebäudes ergibt.
4. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Abgrenzungen von Freisitzen auf den vorgenannten Grenzen sind bis zu einer Höhe von 1,9 m und einer Länge von 6,0 m zulässig. Einfriedungen an öffentlichen und privaten Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
5. Geländeaufschüttungen dürfen 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 topografischen Verhältnisse diese im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erfordern.
6. In einem 2,0 m breiten Streifen entlang der Mischfläche der Wohnwege wird die zulässige Höhe von Aufschüttungen, Anpflanzungen, Geländestützmauern und Einfriedigungen auf maximal 0,8 m beschränkt, bezogen auf das Straßenniveau. Ausgenommen sind Laubbäume, die eine Stammhöhe von mind. 1,8 m haben.
7. Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.
8. Stellplatzoberflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 84 BauO NW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NW angewendet werden.

Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen", 3. Änderung

B) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Fl.95 — Flurnummer, Flurgrenze

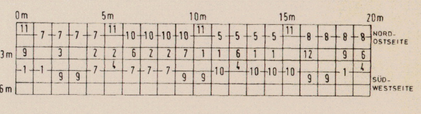
183 — Flurstücknummer

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien/Höhenpunkte/Böschungen

Plangebietsgrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 750/I "Vogelberg/Buschhausen"

Pflanzschema:



Pflanzliste:

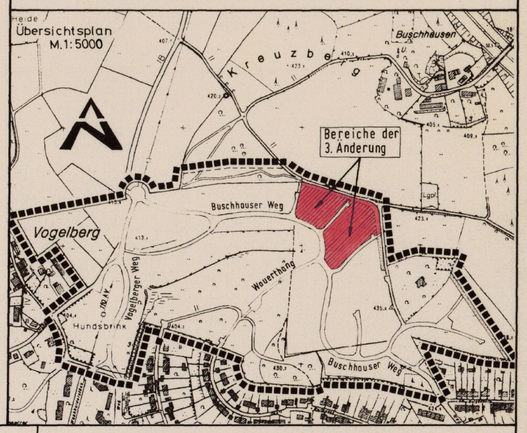
1. Crataegus monogyna (Weißdorn)
2. Frangula alnus (Faulbaum)
3. Fraxinus exelsior (Esche)
4. Ilex aquifolium (Stechpalme)
5. Ligustrum vulgare (Liguster)
6. Picea abies (Rotfichte)
7. Prunus spinosa (Schlehdorn)
8. Rosa canina (Hundsrose)
9. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
10. Sambucus racemosa (Roter Holunder)
11. Sorbus aucuparia (Eberesche)
12. Tila platyphyllos (Linde)

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.

gez. Seuster	gez. Schulte	gez. Geier
Bürgermeister/in	Ratsmitglied	Schriftführer/in

Übersichtsplan M.1:5000



Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990	Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am **10.12.1997** gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom **10.12.1997** mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **29.12.1997** bis **30.01.1998** öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Gem. § 2 Abs. 6 des BauGB-Maßnahmen G ist der Bebauungsplan der Bezirksregierung Arnsberg nicht nach § 11 Abs. 1 des BauGB anzuzeigen.	Der Satzungsbeschluß ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen G sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom **05.07.1995** in folgenden Tageszeitungen a) Lüdenscheider Nachrichten b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am **20.03.1998** veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem **20.03.1998** rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder	Lüdenscheid, **03.12.1997** Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	Lüdenscheid, **16.02.1998** Der Stadtdirektor I. V. gez. Dr. Schröder ~~Techn.~~ Beigeordneter	Lüdenscheid, **16.02.1998** Der Stadtdirektor I. V. gez. Dr. Schröder ~~Techn.~~ Beigeordneter	Lüdenscheid, **16.02.1998** Der Stadtdirektor I. V. gez. Dr. Schröder ~~Techn.~~ Beigeordneter	Lüdenscheid, **27.03.1998** gez. Seuster Bürgermeister/in
63 gez. Huneke					
66 gez. Neuser	Die Planunterlage ist eine graphische Ausgabe aus dem digitalen Datenbestand, der mit höchster Lagegenauigkeit bestimmt ist. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lüdenscheid, **03.12.1997** Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor				

STADT LÜDENSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 750/I "VOGELBERG/BUSCHHAUSEN", 3. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur: 95

Maßstab 1:500

Bestehend aus: 1 Blatt

Entwurf: Mielke Gezeichnet: Lampert