PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2014) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2013) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 24.08.2015

den Bebauungsplan Nr. 750/II „Vogelberg / Kirchhahn", 2. Änderung

als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 10.08.2015 beigefügt.

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:

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)

0,35 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

(0,7) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Balkonen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten um ein maximales Maß von 2,50 m vor eine der gartenseitigen Baugrenzen (hintere oder seitliche Baugrenze) kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 23 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB). Dieses Ausnahme gilt nicht für die straßenseitige Baugrenze, die der Erschließungsstraße zugewandt ist.

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)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

FR — Stellung der baulichen Anlagen hier: Firstrichtung der Gebäude

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

M — Mischverkehrsfläche

F — Öffentlicher Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (9 Abs. 1 Nr. 13 in Verbindung mit Nr. 21 BauGB)

Oberirdische Trasse der 110 kV-Leitung der Mark-E AG Hagen

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Mark-E AG Hagen zu belastende Fläche

Hinweise:

1. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung bedürfen, aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und Mark-E AG Hagen, sämtliche Bauvorhaben und sonstige Nebenanlagen sowie Erdbewegungen im Auf- und Abtrag der Zustimmung von Mark-E AG Hagen.
2. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Freileitungen muss auch mit schweren Fahrzeugen und Arbeitsmaschinen möglich sein. Der Einsatz von Baugeräten, wie Baukräne, Bagger usw., ist im Schutzstreifen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung von Mark-E AG Hagen gestattet.
3. Im Schutzstreifen der Freileitungen dürfen nur niedrig wachsende Büsche und Sträucher angepflanzt werden, die eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Für die innerhalb des Schutzstreifens liegenden Straßenbäume sind kleinwüchsige Arten mit einer maximalen Wuchshöhe von 3,0 m zu verwenden.
4. Bei der Anpflanzung von Bäumen am Rande des Schutzstreifens ist der Abstand zur Freileitung so groß zu wählen, dass der umfallende Baum im Endauswuchs die Leiterseile nicht berühren kann. Die Abstandsmaße sind bei Mark-E AG Hagen einzuholen.
5. Um die Gittermaste ist eine Fläche von 40,0 x 40,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Anpflanzung von Büschen, Sträuchern und Bäumen ist in diesem Bereich nicht gestattet.
6. Bauvorhaben wie Straßen, Wege, Spielplätze, Parkplätze, Gebäude usw. kann Mark-E AG Hagen nur gestatten, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen der Freileitung eingehalten werden und der Bauherr und der Eigentümer die Auflagen und Bedingungen von Mark-E AG Hagen vor Baubeginn anerkennt und bei der Bauausführung einhält.

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. 232), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

1. Es sind auf den Wohngebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 Grad zulässig. 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 darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet und die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunter liegenden Gebäudeaußenkante einhalten. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig.
3. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen 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. Einfriedigungen an öffentlichen und privaten Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
4. 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 topographischen Verhältnisse diese im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erfordern.
5. 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 mindestens 1,8 m haben.
6. Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen. Die Dachbegrünung kann ausnahmsweise entfallen, wenn auf dem Garagendach eine Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) installiert werden soll.
7. Stellplatzoberflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.

Wird eine dieser genannten örtlichen Bauvorschriften über die maximale First- und Traufhöhe, die maximale Drempelhöhe, die Ausgestaltung der Dachgauben, die Höhe von Einfriedigungen und Geländestützmauern, das maximale Höhenmaß von Aufschüttungen, die Flachdachbegrünung von Garagen und über die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplatzoberflächen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 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. 750/II „Vogelberg / Kirchhahn", 2. Änderung

Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser
(Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a Abs. 3 des Landeswassergesetzes - LWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes ist das Niederschlagswasser im Regelfall nicht in das Abwasserkanalsystem einzuleiten, sondern auf eigenem Grundstück über die belebte 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 Böschungen oder von Geländeanschüttungen liegen. Die genaue Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den anerkannten Regeln der Technik rechnerisch nachzuweisen.

Hinweise:

1. Im Sinne des § 51 a LWG darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden.
2. Bei Unterkellerungen im Bereich der Versickerungsflächen / -anlagen sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) innerhalb eines Abstandes von 6,0 m zu den Versickerungsanlagen die Kellergeschosse wasserdicht auszugestalten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein hydraulischer Kontakt zwischen der Versickerungsanlage und der Unterkellerung entsteht.
3. Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage nach einem Runderlass des MURL vom 18.05.1998 einen Grenzabstand von mindestens 2,0 m einhalten.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Bestehendes Gebäude
- Flur 62 — Flurnummer, Flurgrenze
- 474 — Flurstücknummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
- Böschungen
- Gittermast
- Straßenbegleitgrün mit Straßenbaum
- geplante Grenze
- X: 405273m Y: 5676447m — ETRS 89 Koordinate

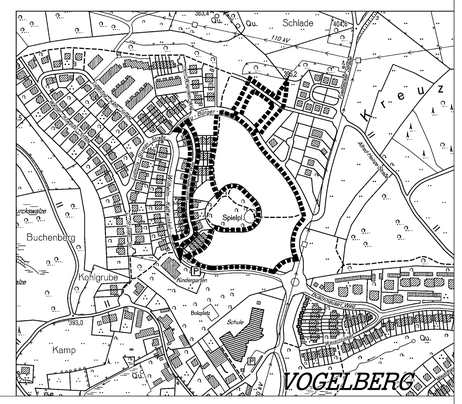
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird am Tag nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, 25.08.2015

gez. Dzewas
Bürgermeister

gez. Marré
Schriftführer/in



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bursian 62 gez. Breul 63 gez. Thomys STL/ BI gez. Schubert	Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Lüdenscheid, 04.03.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Breul Städt. Obervermessungsrat	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 14.05.2014 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Lüdenscheid, 17.08.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 25.03.2015 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.04.2015 bis 21.05.2015 öffentlich ausgelegen. Lüdenscheid, 17.08.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB). Lüdenscheid, 17.08.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	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. 39 am 23.09.2015 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem 24.09.2015 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Lüdenscheid, 24.09.2015 gez. Dzewas Bürgermeister

STADT LÜDENSCHEID

Bebauungsplan Nr. 750/II
"Vogelberg/ Kirchhahn" 2. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid- Land	Flur: 62
Maßstab: 1:500	Datum: 16.12.2014
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Mielke	Zeichnung: Plichta