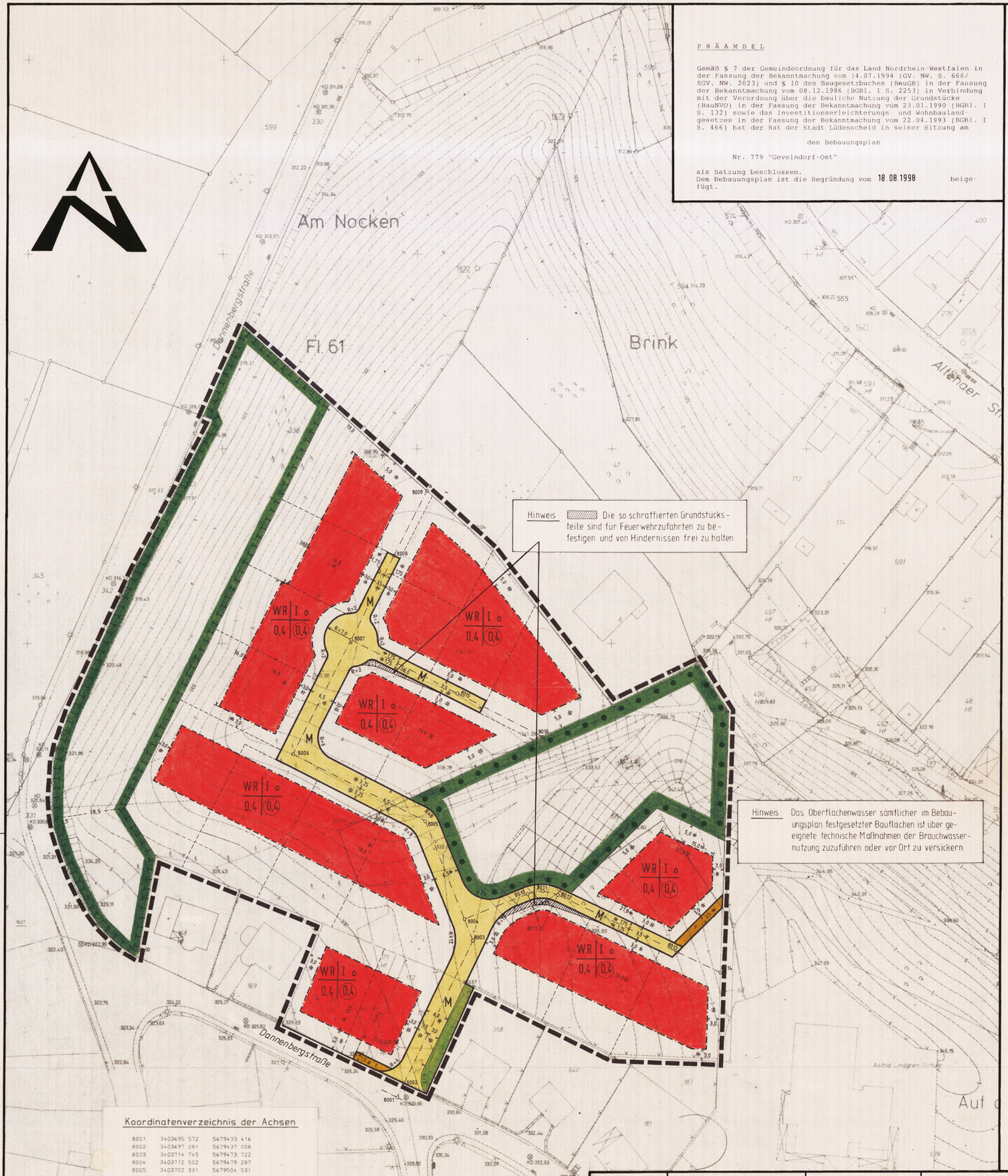


PRÄAMBEL

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 das 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

den Bebauungsplan

Nr. 779 "Gevelndorf-Ost"

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 18.08.1998 beigefügt.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

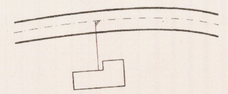
0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,4) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Sofern sich unter dem ersten Vollgeschoß (Erdgeschoß) eines talseitigen Gebäudes ein weiteres Vollgeschoß wegen der Neigung der natürlichen Geländeoberfläche ergibt, kann dieses weitere Vollgeschoß als Ausnahme zugelassen werden (§ 16 BauNVO). Die zulässige Geschoßflächenzahl erhöht sich in diesem Falle um die Geschoßfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses (§ 20 BauNVO).

Für die talseitigen Gebäude gilt in einem Abstand bis zu 30 m von der Straßenbegrenzungslinie: Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKF) des 1. Vollgeschosses (EG) darf die Höhe der Verkehrsfläche vor dem Gebäude um nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Als Höhe der Verkehrsfläche gilt die Achse der Straße, gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straßenachse.



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

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

WR — Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Die tatsächlichen überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauO NW über Abstandflächen und Gebäudeabstände.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

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

M — Mischfläche

F — Öffentlicher Fußweg

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche ist flächendeckend im Verband 1 x 1 m mit einheimischen Sträuchern (wahlweise: Weißdorn, Schlehdorn, Haselstrauch, Faulbaum, Hundsrose, Traubenholunder, Schwarzer Holunder; ca. 2000 Stück auf ca. 80 % der Fläche) und Bäumen (wahlweise: Vogelkirsche, Eberesche, Birke, Wildapfel, Wildbirne, Hainbuche, Feldahorn; ca. 500 Stück auf ca. 20 % der Fläche) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In einem Abstand von 7 m zur Dannenbergstraße und zu den angrenzend festgesetzten Wohngrundstücken sind ausschließlich Strauchpflanzungen vorzunehmen.

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

Die auf diesen Flächen befindlichen standortgerechten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Es sind auf den Wohngebäuden nur geneigte Dachflächen, also keine Flachdächer, 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, Zwerggiebeln 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. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dach-Vollgeschosses sind Dachgauben, Zwerggiebel und Dachausschnitte unzulässig.
3. 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.
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 topografischen 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 mind. 1,8 m haben.
6. Sämtliche befestigte Flächen von Außenanlagen der Wohngrundstücke (z. B. Stellplätze, Grundstückszufahrten, Terrassen, etc.) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (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.

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

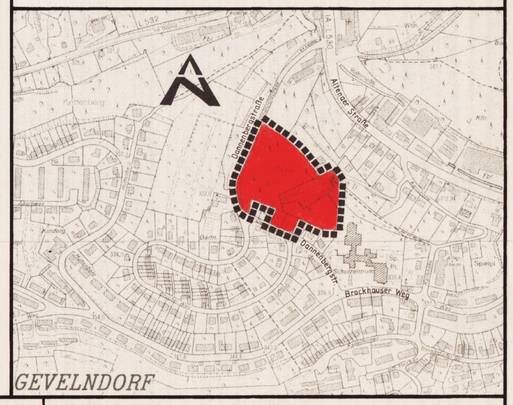
Vorhandene Grenzsteine und Flurstücksgrenzen
Fl. 61 — Flurnummer, Flurgrenze
45 — Flurstücknummer
1357 — Polygonpunkt (PP)
101 — Vorhandene Wohngebäude
Vorhandene Nebengebäude
Höhenschichtlinien/Höhenpunkte/Böschung
Kanalschacht
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
8001 — Verkehrsfläche
Straßenachse mit numerierten Koordinatenpunkten
Straßenbegleitgrün

D) 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. L. Seuster ..... Bürgermeisterin
gez. Bernd Schulte ..... Ratsmitglied
gez. Geier ..... Schriftführer

Achtung: Städtebauliche Verträge!



Koordinatenverzeichnis der Achsen

8001	3403695 572	5679433 416
8002	3403697 281	5679437 008
8003	3403714 745	5679473 722
8004	3403712 502	5679479 287
8005	3403702 331	5679504 531
8006	3403668 393	5679521 576
8007	3403683 204	5679551 065
8008	3403694 161	5679572 814
8009	3403702 449	5679589 384
8010	3403728 739	5679485 830
8011	3403732 681	5679486 532
8012	3403736 572	5679485 591
8013	3403767 174	5679471 034
8014	3403778 319	5679465 732
8015	3403710 459	5679537 377
8016	3403732 468	5679526 323
8017	3403732 383	5679476 786

Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Lüdenscheid, 17.06.1997 Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Lüdenscheid, 17.06.1997 Der Stadtdirektor I. A. gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 03.06.1991 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Lüdenscheid, 18.06.1997 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluß vom 23.06.1997 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.07.1997 bis 08.08.1997 öffentlich ausgelegen. Lüdenscheid, 24.11.1997 Der Stadtdirektor I. V. gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde Lüdenscheid, 01.09.1998 Der Stadtdirektor I. V. gez. Ziemann Techn. Beigeordnete	Der Satzungsbeschluß ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen (-sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 05. 07.1995 in folgenden Tageszeitungen a) Lüdenscheider Nachrichten b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 22.10.1998 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 22.10.1998 rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Lüdenscheid, 23.10.1998 gez. L. Seuster Bürgermeisterin
62 gez. Demtröder					
63 gez. Huneke					
66 gez. Neuser					

STADT LÜDENSCHEID

BEBAUUNGSPLAN NR. 779
"Gevelndorf - Ost"

Gemarkung Lüdenscheid Stadt Flur 61
Maßstab 1: 500
Bestehend aus: 1 Blatt
Entwurf: Baumast gezeichnet: Sahner