



PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2004) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 26.02.2007

den Bebauungsplan Nr. 791 „Südlich des Stadtmuseums“

als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 08.02.2007 beige-fügt.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

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 störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,4

0,9

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

III

*

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

Sofern sich unter dem ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) eines Gebäudes, das auf den mit einem * gekennzeichneten Flächen liegt, ein weiteres Vollgeschoss wegen der Neigung der natürlichen Geländeoberfläche ergibt, kann dieses weitere Vollgeschoss als Ausnahme zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO). Die zulässige Geschossflächenzahl erhöht sich in diesem Fall um die Geschossfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses (§ 20 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)

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 Grundstücksflächen (§ 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).

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

Straßenbegrenzungslinie

—

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gerecht zugunsten der Allgemeinheit

—

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

□

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche
Zweckbestimmung: Gemeinschaftlicher Kinderspielfeld (vornehmlich für Kinder im Alter von 6 – 14 Jahren) für die Nutzung der innerhalb des Bebauungsgebietes festgesetzten WA-Flächen sowie für die Allgemeinheit

GKsp

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen

●

Auf der Fläche unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutzbereich des Baumes (Wurzelaum und Krone) beeinträchtigen können. Dazu zählen auch Kronenverkürzungen und Kronenappungen.
Sollte ein zu erhaltender Laubbaum abgängig sein, ist an gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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 04.05.2004 (GV. NW. S. 259), in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

1. 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.
2. Stellplatzoberflächen sind nach vorheriger Prüfung durch die Untere Boden-schutzbehörde des Märkischen Kreises und nach deren fachlichen Maßgaben wasserdurchlässig (z. B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.
3. Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorzätzlich oder fehlerhaft 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. 791 „Südlich des Stadtmuseums“

□ KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (beispielsweise PAK, OKW, Schwermetalle)

Ursache und Bereich der Belastung:

- Ehemalige Betriebsfläche einer Galvanik / Beizelei // Entfettung / Dreherei / Stanzerlei
- Asche- und bauschuttartige Auffüllungen

Hinweise für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren:

- Der gekennzeichnete Bereich ist entsprechend der im „Rückbau- und Sanierungskonzept“ vom 21.11.2005 des Gutachterbüros Schoof in Essen aufgeführten Maßnahmen und der sich während der Sanierungsmaßnahme vor Ort ergebenden notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor einer Neubaubewilligung fachgerecht zu sanieren.
- Durch die Sanierung / Neubebauung anfallender, kontaminierter Bodenaushub ist auf einer dafür zugelassenen Abfallbehandlungsanlage zu entsorgen.
- Die Gesamtsanierung ist frühzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen und von dieser Behörde fachlich zu begleiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

D Denkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV. NW. 1980 S. 228/SGV. NW. 224) zuletzt geändert am 18.05.1992 (GV. NW. S. 248):

- Baudenkmal Nr. 036 der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid, Philippstraße 2b, Amtsgericht
- Baudenkmal Nr. 125 der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid, Freiherr-vom-Stein-Straße 19
- Baudenkmal Nr. 157 der Denkmalliste der Stadt Lüdenscheid, Freiherr-vom-Stein-Straße 27, ehemaliges städtisches Kinderheim

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

23 Bestehende Gebäude

Fl. 83 Flurnummer, Flurgrenze

237 Flurstücknummer

— Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

--- Geplante Grundstücksgrenze

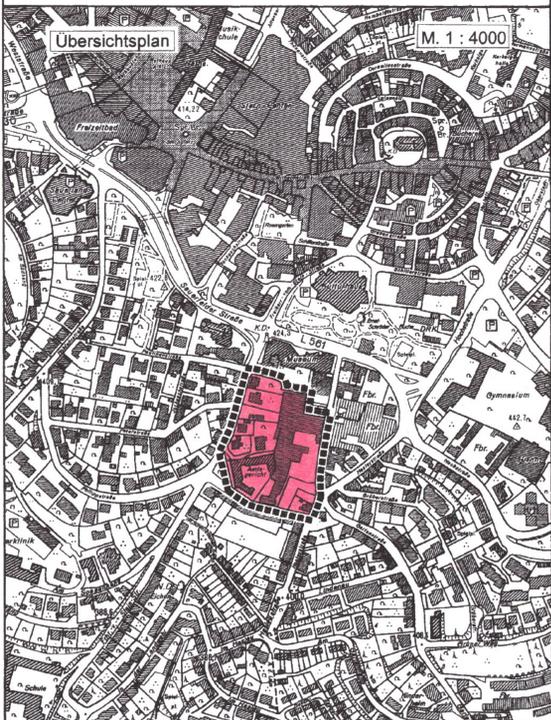
○ Vorhandene Bäume

INKRAFTTRETEN

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

gez. Dzewos
Bürgermeister / in

gez. Ehrt
Schriftführer / in



Stadtämter	Beseinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bürwolf	Der katastralmäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig beseinigt. Die Planunterlage beinhaltet eine vermessungstechnisch eindeutige Straßenplanung. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf dieser Straßenplanung basieren. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 17.11.1999 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 08.11.2005 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.11.2005 bis 22.12.2005 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 05.07.1995 in folgenden Tageszeitungen a) Lüdenscheider Nachrichten am 18.10.2007 b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 18.10.2007 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 18.10.2007 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder				Lüdenscheid, 05.03.2007 Der Bürgermeister in Vertretung	Lüdenscheid, 23.10.2007
63 gez. Kind					
STL/BI gez. Busch	Lüdenscheid, 30.10.2006 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	Lüdenscheid, 30.12.2006 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Theissen Tech. Beigeordneter	Lüdenscheid, 11.01.2007 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Theissen Tech. Beigeordneter	Lüdenscheid, 05.03.2007 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Theissen Tech. Beigeordneter	Lüdenscheid, 23.10.2007 gez. Dzewos Bürgermeister/in

STADT LÜDENSCHIED

Bebauungsplan Nr. 791
"Südlich des Stadtmuseums"

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt Flur: 83

Maßstab 1 : 500 Datum: 25.10.2006

Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1

Entwurf: Mielke Zeichnung: Lampert