

**PRÄMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2004) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 12.06.2006 den Bebauungsplan Nr. 795 „Westlich Platehofstraße“ als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 26.05.2006 beigelegt.

**A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**

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

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

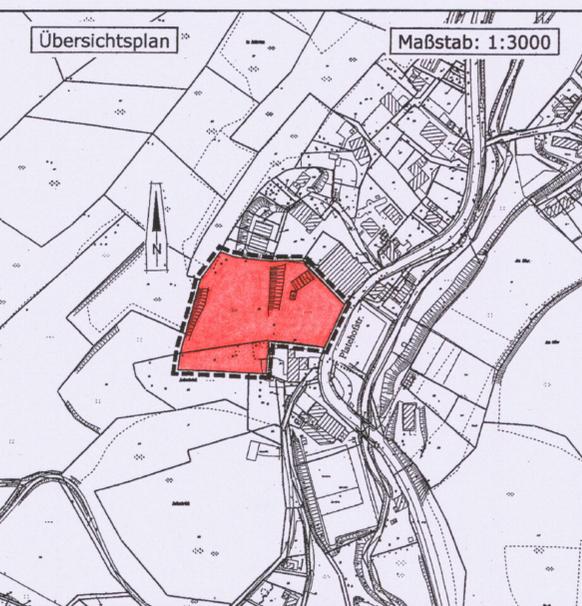
**Geländehöhen**

1. 321,50 m ü. NN
2. 319,50 m ü. NN
3. 318,50 m ü. NN
4. 317,50 m ü. NN
5. 317,00 m ü. NN



- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0.4 Grundflächenzahl
  - 0.6 Geschossflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Ausnahmsweise kann im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird.
- maximale Firsthöhe über NN
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- offene Bauweise; nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten; bei Errichtung längs zur Straße kann der Mindestabstand 2,0 m betragen.
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
  - Mischverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- private Grünflächen
- Auf den privaten Grünflächen ist die Errichtung von – auch baugenehmigungsfreien – baulichen Anlagen nicht zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
  - mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Lüdenscheid zu belastende Flächen
  - mit Leitungsrechten zu Gunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) zu belastende Flächen
- Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können mit Zustimmung der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sukzessionsfläche
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der festgesetzten Sukzessionsfläche nicht zulässig.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 2,00 m hohe Lärmschutzwand über vorhandenem Gelände mit Angabe der Höhenbezugspunkte; zwischen den Bezugspunkten ist zu interpolieren
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Innerhalb der Mischverkehrsfläche sind vier einheimische standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm anzupflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

- Dächer:**
- SD Satteldach für Hauptgebäude
- Die festgesetzten Satteldächer sind mit Dachneigungen zwischen 35 Grad und 48 Grad auszuführen. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausbauten (jeweils maximal 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 Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausbauten unzulässig. Dampfel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante des Daches) zulässig.
- Böschungen:**
- Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Sie sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
- Einfriedungen:**
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Abgrenzungen von Freizeitanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,9 m und einer Länge von 6,0 m zulässig.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- B) SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- vorhandene Gebäude
  - künftig entfallendes Gebäude
  - vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
  - Flurnummer, Flurgrenze
  - Flurstücknummer
  - Waldrand
- C) INKRAFTTRETEN**
- Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie der Bekanntmachung von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.
- gez. Dzewas  
Bürgermeister
- gez. Ehart  
Schriftführer/in



Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bürwolf	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Lüdenscheid, 07.06.2006 Der Bürgermeister Im Auftrag	Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am 13.12.2000 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 22.06.2005 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.07.2005 bis 19.08.2005 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 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 Tageszeiten a) Lüdenscheider Nachrichten am 29.06.2006 b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 29.06.2006 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 29.06.2006 rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor				
63 gez. Kind	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig Lüdenscheid, 07.06.2006	Lüdenscheid, 12.06.2006 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 12.06.2006 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 13.06.2006 Der Bürgermeister In Vertretung	
STL / BI	Im Auftrag				Lüdenscheid, 30.06.2006
gez. Busch	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Dzewas Bürgermeister/in

**STADT LÜDENSCHIED**

**Bebauungsplan Nr. 795**  
"Westl. Platehofstraße"

Gemarkung Lüdenscheid - Land Flur: 18

Maßstab 1:500

Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1

Entwurf: Weldemann Zeichnung: Linke

Planunterlagen vom 14.10.2004