

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2007) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 27.08.2007

den Bebauungsplan
Nr. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“

als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 13.08.2007 beigefügt.

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 störenden 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)

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,8 für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

Nach § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagen- und Geschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. In Verbindung mit § 21 a Abs. 4 BauNVO bleiben die Flächen von diesen Garagen- und Geschossen auch bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

OK=427,0 mü NN

Höhe baulicher Anlagen in m über NN, gemessen bis zur Gebäudeoberkante (GOK) ohne Dachaufbauten wie beispielsweise Oberlichter, Kamine, Antennen etc. als Höchstmaß (§§ 16 und 18 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)

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 Grundstücksfläche (§ 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)

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Hier: Standort für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) auf dem Grundstück

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist aus verkehrstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung, sich behinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils 0,75 m über dem Fahrbahnniveau freizuhalten.

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

Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsweg zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (Privatweg)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen

Für Gebäude oder Gebäudeteile, die mit diesem Planzeichen versehen sind, gilt:

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Fenster-, Wand- und Dachflächen) müssen die Luftschalldämmwerte aufweisen, die der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ fordert.

Bei Fenstern von Aufenthaltsräumen in der Ostfassade des Gebäudes Hasleystraße 20a sowie in der Ost- und Westfassade des Gebäudes Hasleystraße 22 sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (erforderliches Schalldämmmaß 30 – 34 dB) der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern (1987)“ vorzusehen.

In den Westfassaden der Gebäude Hasleystraße 18 und 20a sind die Wohnräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 (erforderliches Schalldämmmaß 35 – 39 dB) und die Schlafräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 (erforderliches Schalldämmmaß 40 – 44 dB) auszustatten.

In den genannten Ost- und Westfassaden der obigen Gebäude sind in Schlaf- und Kinderzimmern die Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind diese Räume mit speziellen schalldämmten Lüftungselementen auszustatten.

Vorkehrungen beim Bau von Garagen

Garagentore müssen einen automatischen Torantrieb mit geräuscharmen Endanschlägen erhalten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung einer Laubbaumreihe mit Chinesischen Wildbirnen (caleryana) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm in einem Pflanzabstand von 10 m. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Sollte ein zu pflanzender Baum abgängig sein, ist an gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a Abs. 3 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 928 / SGV. NW. 77) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)



Das Dachflächenwasser von Bauvorhaben innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist in die drei eingezzeichneten südlichen, privaten Sickergräben (Rigolen) einzuleiten und dort zu versickern.



Das Regenwasser der Dachflächen des geplanten Service-Büros im Bereich des Gebäudes Philippstraße 44 und das Regenwasser der nördlichen Zufahrtsfläche ist auf der mit B gekennzeichneten, südlich gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer flachen Mulde über die belebte Bodenzone des natürlichen Geländes privat zu versickern.



Die Versickerungsanlagen dürfen nicht innerhalb von Böschungen oder von Geländeanschlüssen 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.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.12.2006 (GV. NW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

1. Geländeaufschüttungen dürfen das Maß von 1,5 m nicht überschreiten. Höhere Geländeaufschüttungen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die topographischen Verhältnisse diese im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erfordern.
2. Stellplatzoberflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig (z. B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.
3. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden.

Werden die örtlichen Bauvorschriften 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. 812 „Philippstraße / Hasleystraße“

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Bestehende Gebäude

Geplante Gebäude

Flurnummer, Flurgrenze

Flurstücknummer

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenze

Höhenschichtlinien / Höhenpunkte / Böschungen

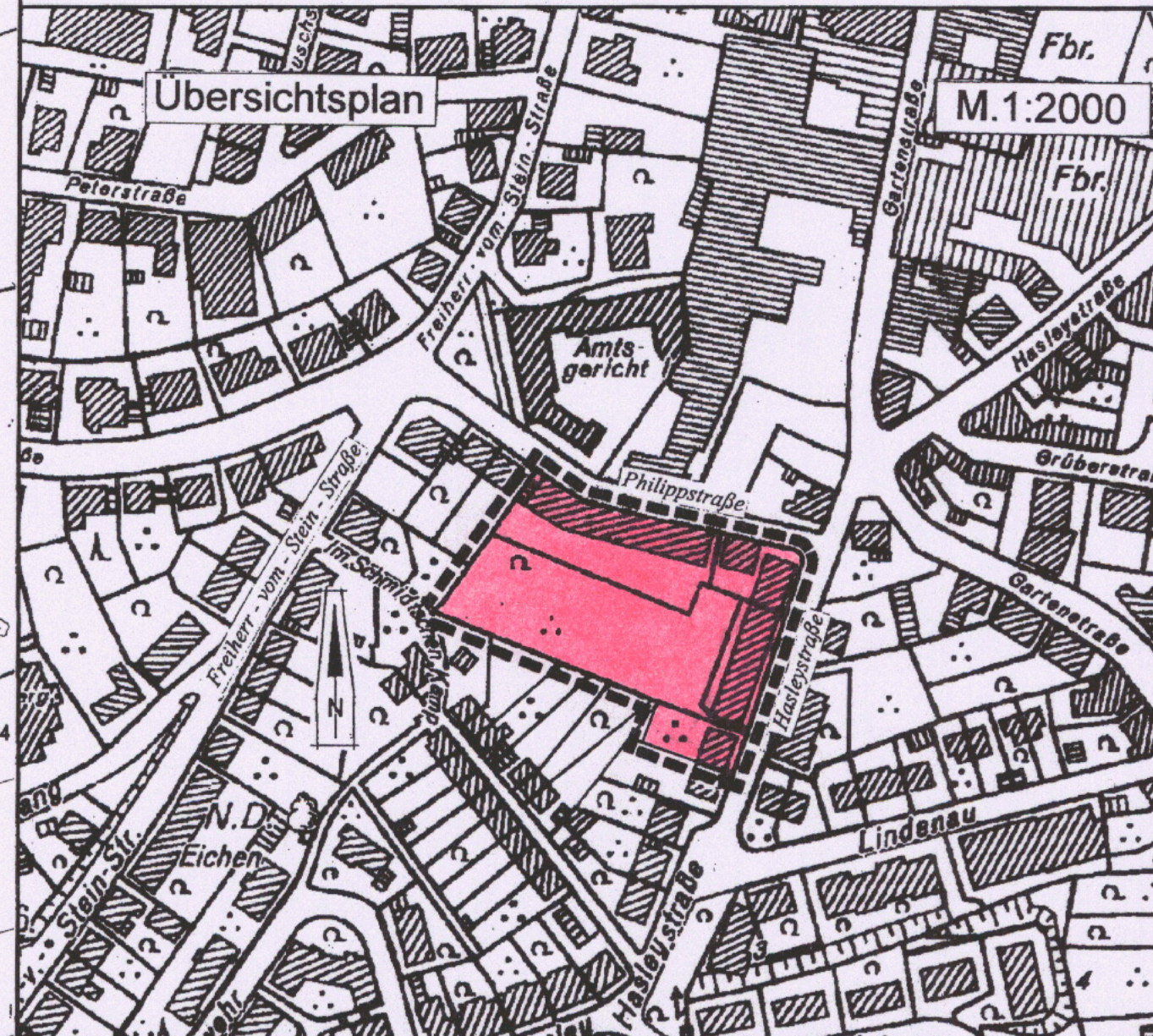
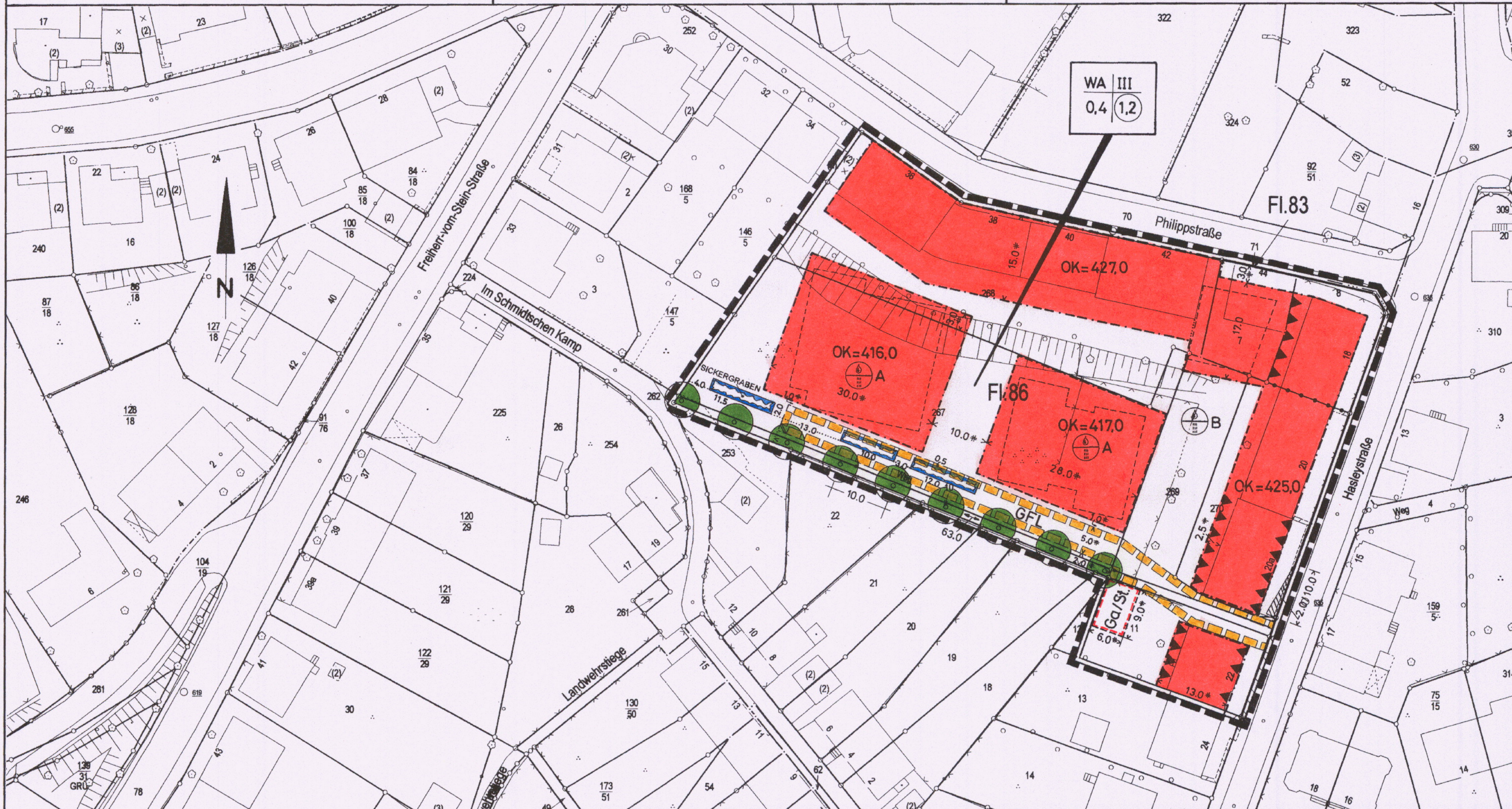
Vorhandene Bäume

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. Dzewas
Bürgermeister / in

gez. Ehr
Schriftführer / in



Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bürwolf	Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. 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 07.06.2006 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 30.05.2007 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.06.2007 bis 13.07.2007 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB). *) vom 12.09.-19.09.2007 und vom 26.09.-03.10.2007	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.2006 a) am *) durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel im Bürgerforum des Rathauses für mind. eine Woche b) durch gleichzeitigen Hinweis auf den Anschlag in den Lüdenscheider Nachrichten am 12.09./26.09.2007 und in der Westfälischen Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 12.09./26.09.2007 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 26.09.2007 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, 14.05.2007 Der Bürgermeister in Vertretung	Lüdenscheid, 03.08.2007 Der Bürgermeister in Vertretung	Lüdenscheid, 28.08.2007 Der Bürgermeister in Vertretung	Lüdenscheid, 12.10.2007
63 gez. Kind					
STL / BI	Lüdenscheid, 10.05.2007 Der Bürgermeister im Auftrag				
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. 812 "Philippstraße / Hasleystraße"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt	Flur: 83, 86
Maßstab 1 : 600	Datum: 02.05.2007
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Mielke	Zeichnung: Lampert