

**PRÄAMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Neuauflage 2007) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 06.09.2010

den Bebauungsplan Nr. 817 „Ehemalige Firma Assmann“

als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 12.08.2010 beigelegt.

**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.

**0,4**

**1,2**

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

- In Verbindung mit § 21a Abs. 4 BauNVO bleiben die Flächen von Garagengeschossen (hier die Gemeinschaftsgarage GGa) in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

**IV**

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

- Nach § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse (hier die Gemeinschaftsgarage GGa) in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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)

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

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

Strassenbegrenzungslinie

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Umgranzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage in Form eines Garagengeschosses für die Nutzung der WA-Flächen, die innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes festgesetzt sind

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen

LPB Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der nachfolgenden Tabelle erfüllen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Teilflächen der Außenbauteile anhand der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktion) und der Lage zu bestimmen.

Zur Berücksichtigung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels sind in den Lärmpegelbereichen II bis IV, in zum Schlafen dienenden Räumen, Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen einzubauen, oder es sind diese Räume mit schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungselementen auszustatten.

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB auf diese schalldämmenden Lüftungseinrichtungen-Elemente in den Bereichen verzichtet werden, in denen sich durch realisierte Nachtraggebäude und einer hiermit verbundenen Lärmschirmung, Lärmpegel ergeben, die unter dem Lärmpegelbereich II bleiben. Dieses ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

DIN 4109, Tabelle 6 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“

Spalte	1	2	3	4	5
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohn- und Übernachtungsräumen in Behringersstätten, Unterrichts- und ähnlichen	Büro- und ähnliche Räume (1)
			Raumarten		
			Erf. R'w,res. des Außenbauteils in dB		
			dB (A)		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	(2)	50	45
7	VII	> 80	(2)	(2)	50

- (1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- (2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis: Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ – Ausgabe Juli 2002 und der Einführungsvertrag des Ministeriums für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom 24.09.1990 können zusammen mit dem Bebauungsplan sowie dessen Begründung einschließlich des Umweltberichtes im Amt für Stadtplanung der Stadt Lüdenscheid eingesehen werden.

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

Anpflanzung von Einzelbäumen in einem Pflanzabstand von 15,0 m und in einem Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Hasleystraße und der Gartenstraße.

Für die Anpflanzung sind ausschließlich säulenförmig wachsende Bäume der Arten Hainbuche (Carpinus betulus „Fastigiata“) oder Eiche (Quercus robur „Fastigiata“) vorzuziehen. Sie müssen eine Pflanzgröße von mindestens SOL 4zv 250/300 (Sollär, 4-mal verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm) aufweisen, sind gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das jeweilige Baumbe darf eine Größe von 15 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und muss eine Tiefe von mindestens 3,0 m aufweisen.

Im Falle des Abganges der zu pflanzenden Bäume sind diese vom Eigentümer an gleicher Stelle zu ersetzen.

Festsetzungen gemäß § 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 vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 84 BauO NRW eine Ordnungsgewidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW angewendet werden.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 817 „Ehemalige Firma Assmann“

KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (beispielsweise Mineralöl-KW, Schwermetalle)

Ursache und Bereich der Belastung:

- Ehemalige Nutzungen der Betriebsfläche: Galvanik / Beizerei / Exotiere / Poliererei / Dreherei / Verzinkeerei / Gießerei
- Unterirdischer Heizöltank
- Ziegel- und bauschuttartige Auffüllungen

Hinweise für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren:

- Der gekennzeichnete Bereich ist auf der Grundlage eines Rückbau- und Sanierungskonzeptes in Abstimmung mit der Unteren Boden-schutzbehörde des Märkischen Kreises vor einer Neubaubewilligung fachgerecht zu sanieren.
- Durch die Sanierung / Neubaubewilligung anfallender, kontaminierter Bodenaustub ist auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen.
- Die Gesamtsanierung ist frühzeitig mit der Unteren Boden-schutzbehörde des Märkischen Kreises abzustimmen und von dieser Behörde fachlich zu begleiten.

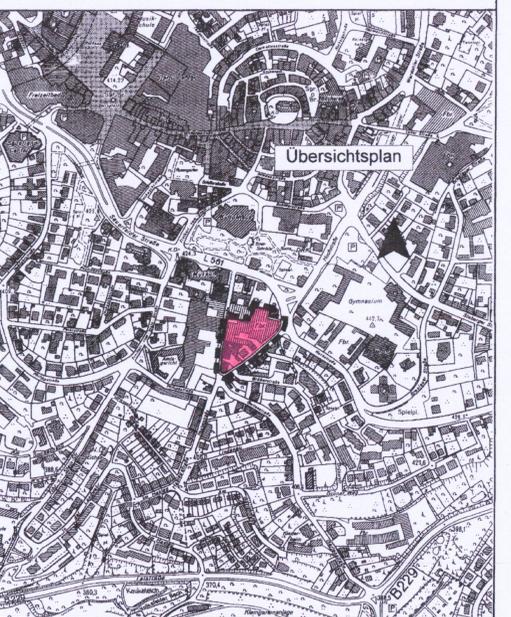
**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

- 36 Bestehende Gebäude
- Fl. 83 Flurnummer, Flurgrenze
- 14 Flurstücknummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Bäume

**INKRAFTTRETEN**

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

gez. Dzewas Bürgermeister / in  
 gez. Marre Schriftführer / in



Stadtämter	Beseinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bärwolf	Der katastralmäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig beseinigt.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 28.01.2009 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 26.08.2009 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.09.2009 bis 23.10.2009 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 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. 38 am 15.09.2010 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 15.09.2010 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht
614 gez. Breul	Die Planunterlagen beinhaltet eine vermessungstechnisch eindeutige Straßenplanung. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf dieser Straßenplanung basieren. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Lüdenscheid, 26.10.2009 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 26.10.2009 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 07.09.2010 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 20.09.2010
63 gez. Edelhoff	Lüdenscheid, 22.07.2009 Der Bürgermeister Im Auftrag	Lüdenscheid, 26.10.2009 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 26.10.2009 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 07.09.2010 Der Bürgermeister In Vertretung	Lüdenscheid, 20.09.2010
STL / BI gez. Brenzel	gez. Breul Städt. Obervermessungsrat	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Theissen Techn. Beigeordnete/r	gez. Dzewas Bürgermeister/in

**STADT LÜDENSCHIED**

**Bebauungsplan Nr. 817**  
 "Ehemalige Firma Assmann"

Gemarkung - Lüdenscheid - Stadt Flur: 83

Maßstab: 1:500 Datum: 15.05.2009

Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1

Entwurf: Mielke Zeichnung: Lampert