

PRÄAMBEL

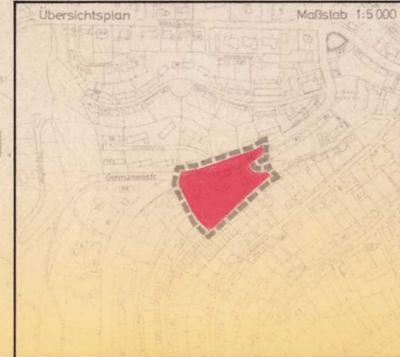
Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie des 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 20.02.1995

den Bebauungsplan
 Nr. 651 "Kölner Straße/Lohmühlenstraße"

als Satzung beschlossen.
 Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 06.12.1994 beigelegt.

- WA**
- A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
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 zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- Die folgenden, unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 BauNVO nicht zulässig:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,45** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächen von Gemeinschaftsgaragen in Form eines Garagenschosses bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1,4** Geschosflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- Gem. § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagenschosse 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 Garagenschossen auch bei der Ermittlung der Geschosflächen unberücksichtigt.
- 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)**
- o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g** geschlossene 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 Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Landesbauordnung NW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- Stellplätze und Garagen**
- 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).
- Sichtflächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Einfriedungen, Bepflanzungen und Geländeprofilierungen dürfen eine Höhe von 0,6 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Soweit einzelne Bäume im Sichtdreieck vorhanden oder vorgesehen sind, müssen es Höchststämme mit einem Kronensatz von mindestens 3 m über dem Fahrbahnniveau sein.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F** Öffentlicher Fußweg
- ▲-----▲ Einfahrtbereich zur geplanten Gemeinschaftsgaragenanlage

- GGa**
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche
- Zweckbestimmung:**
 Gemeinschaftsgarage in Form eines Garagenschosses für die Nutzung der innerhalb des Bebauungsgebietes festgesetzten WA-Flächen
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Bei Fenstern von Aufenthaltsräumen in den Gebäudeseiten, die der Kölner Straße zugewandt sind, müssen Schallschutzfenster der Klasse 4 (R 40-44 dB) gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorgesehen werden.
- Entlang der Lohmühlenstraße sind auf den ersten 5,0 m der straßenseitigen Gebäudeseite, gemessen von der Gebäudeaußenkante der Kölner Straße, bei Fenstern von Aufenthaltsräumen ebenfalls Schallschutzfenster der Klasse 4 (R 40-44 dB) zu verwenden.
- In der daran anschließenden, der Lohmühlenstraße zugewandten Gebäudeseite müssen bei Fenstern von Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Klasse 3 (R 35-39 dB) gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorgesehen werden.
- Bei Schlaf- und Kinderzimmerfenstern sind in den vorgenannten Fällen Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen oder spezielle Lüftungselemente vorzusehen.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26. Juni 1986 (GV. NW. S. 419; ber. S. 532/SGV. NW. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):
1. Es sind auf den Hauptgebäuden nur geneigte Dachflächen, also keine Flachdächer zulässig.
 2. Stellplatzoberflächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.
 3. Das Dach der Gemeinschaftsgaragenanlage ist flächendeckend intensiv zu begrünen.
- Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschrift des § 79 BauO NW angewendet werden.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- B) SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- Vorhandenes Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Polygonpunkt
- FL 36 ----- Flurnummer, Flurgrenze
- 354 ----- Flurstücknummer
- Kanalschacht
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- ND ----- Vorhandene Bäume (ND = Naturdenkmal)
- Aufzuhebende Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 538 "Kölner Straße/Ramsberg" sowie des Bebauungsplans Nr. 590 "Unterer Ramsberg"
- Gehweg
- Fahrbahn
- Parkstreifen und Straßenbegleitgrün mit Bäumen
- Gehweg
- Bushaltestelle mit Buswartehalle
- Sichtflächen in Verkehrsflächen
- C) 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. Seuster gez. Schulte gez. Geier
 Bürgermeisterin Ratsmitglied Schriftführer



Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Droste	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 19.12.1994 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzu stellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluss vom 19.12.1994 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.01.1995 bis 03.02.1995 öffentlich ausliegen.	Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Gem. § 2 Abs. 6 des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplan der Bezirksregierung Arnsberg nicht nach § 11 Abs. 1 des BauGB anzuzeigen.	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 12 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen 6 sowie § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.1979 in folgenden Tageszeiten
62 gez. Demtröder	Lüdenscheid, 22.12.1994				a) Lüdenscheider Nachrichten
63 gez. Huneke	gez. Demtröder Stadt, Vermessungsdirektor				b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid)
66 gez. Neuser	Lüdenscheid, 22.12.1994 Der Stadtdirektor I. A.	Lüdenscheid, 23.02.1995 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 23.02.1995 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 15.03.1995 Der Stadtdirektor I. V.	am veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 13.03.1995 rechtsverbindlich und tritt ersichtlich der Begründung zu Inkrafttreten öffentlich in Kraft.
	gez. Demtröder Stadt, Vermessungsdirektor	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	gez. Schünemann Techn. Beigeordneter	13.03.1995 13.03.1995
					Lüdenscheid, 20.03.1995
					gez. Seuster Bürgermeisterin

STADT LÜDENSCHIED

BEBAUUNGSPLAN NR. 651

"Kölner Straße / Lohmühlenstraße"

Gemarkung Lüdenscheid-Stadt Flur: 27.36.37

Maßstab 1:500

Bestehend aus: 1 Blatt Logo Blatt Nr. 1

Entwurf: Mielke Gezeichnet: Linke