

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 15.12.2003

den Bebauungsplan
Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“, 1. Änderung

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 30.11.2003 beigefügt.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

WA

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. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

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

0,25

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,65

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

IV

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

Nach § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garageschosse 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 Garageschossen auch bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

OK=418,0mü NN

Höhe baulicher Anlagen in m über NN, gemessen bis zur Gebäudeoberkante (GOK) ohne Dachaufbauten wie beispielsweise Oberlichter, Kamine, Antennen, Dachterrassengeländer / -brüstungen, Glastreppenträume 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)

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 Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage aufgrund der Denkmaleigenschaft der Hochbauten und der parkartigen Umlage unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO).

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

Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche

GGA
Zweckbestimmung:
Gemeinschaftsgarage in Form eines Garageschosses für die Nutzung der innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes festgesetzten WA-Fläche.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 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 Kronenkappungen.

Sollte ein zu erhaltender Baum 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) 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 wasserdurchlässig (z. B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.
3. Das Dach der Gemeinschaftsgarage ist in den Bereichen, die nicht durch die Hauptgebäude überbaut 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 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. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“, 1. Änderung.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV. NW. 1980 S. 226/SGV. NW. 224) zuletzt geändert am 18.05.1992 (GV. NW. S. 248).

Baudenkmal Nr. 098 der Denkmalliste vom Januar 2001, Hohfuhstraße 42.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Bestehende Gebäude

Geplante Gebäude

Flurnummer, Flurgrenze

Flurstücknummer

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenze

Höhenschichtlinien / Höhenpunkte / Böschungen

Vorhandene Bäume

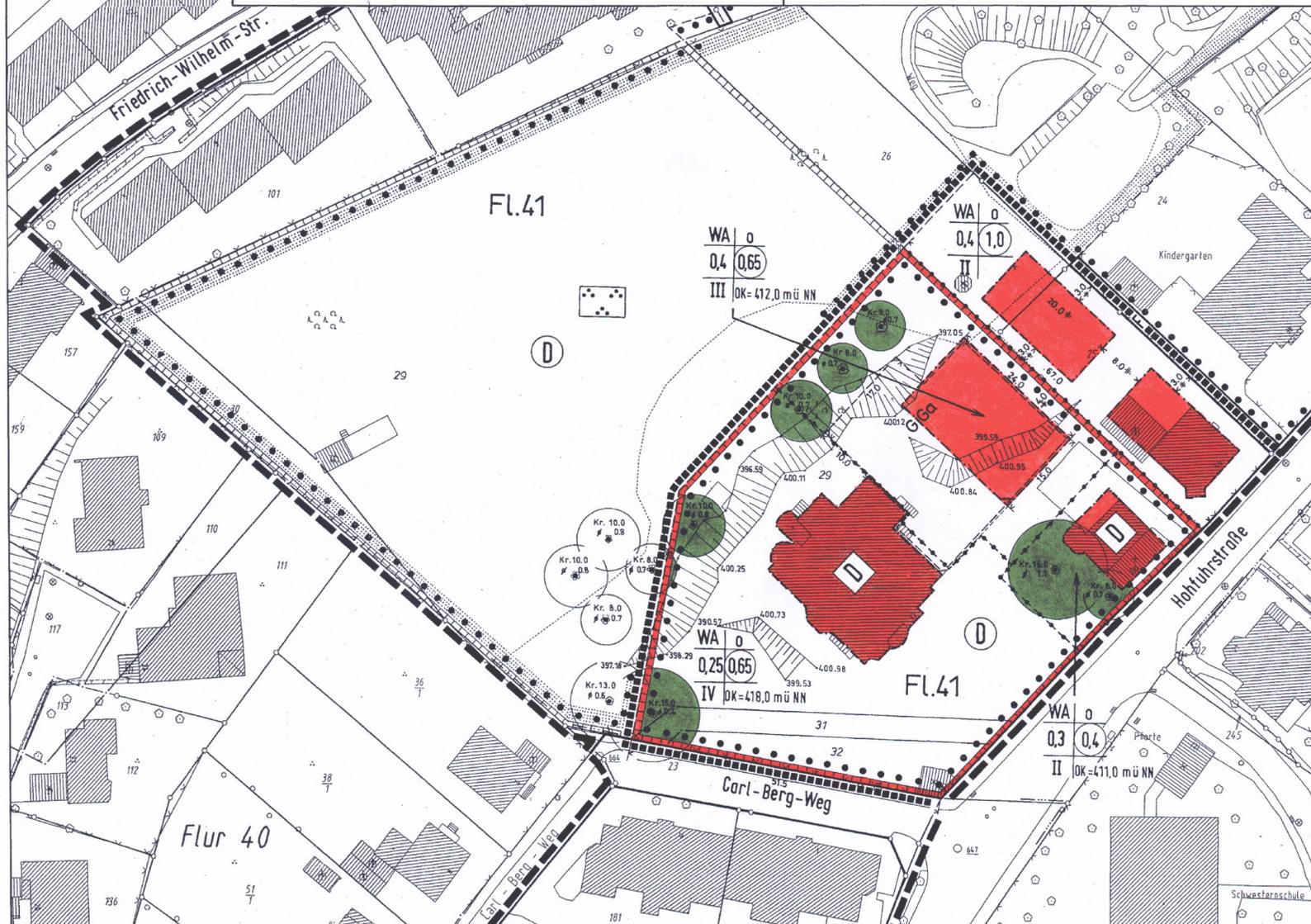
Plangebietsgrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 645 „Hohfuhstraße/Carl-Berg-Weg“

INKRAFTTRETEN

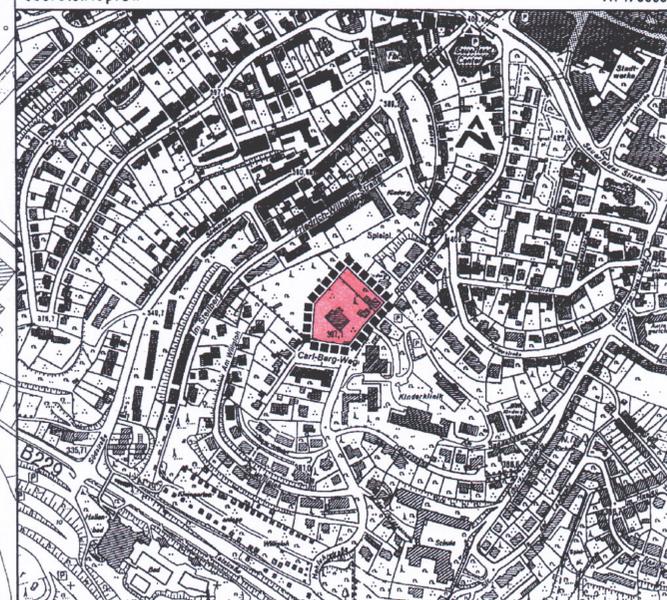
Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

gez. Schmidt
Bürgermeister / in

gez. Ehrt
Schriftführer / in



Übersichtsplan M. 1:5000



Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Börwolf	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Lüdenscheid, 02.09.2003 Der Bürgermeister im Auftrag	Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am 02.04.2003 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 24.09.2003 mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.10.2003 bis 14.11.2003 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 Tageszeitungen a) Lüdenscheider Nachrichten am 19.12.2003 b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 20.12.2003 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 20.12.2003 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, 02.09.2003 Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, 26.11.2003 Der Bürgermeister im Auftrag	Lüdenscheid, 26.11.2003 Der Bürgermeister in Vertretung	Lüdenscheid, 19.12.2003 Der Bürgermeister in Vertretung	Lüdenscheid, 08.01.2004
STL / BI gez. Klöse	gez. Demtröder Städt. Vermessungsdirektor	gez. Ziemann Techn. Beigeordnete/r	gez. Ziemann Techn. Beigeordnete/r	gez. Ziemann Techn. Beigeordnete/r	gez. Schmidt Bürgermeister/in

STADT LÜDENSCHIED

Bebauungsplan Nr.645

"Hohfuhstraße / Carl - Berg - Weg",
1. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid - Stadt Flur: 41

Maßstab 1:500

Bestehend aus 1 Blatt Blatt: 1

Entwurf: Mielke Zeichnung: Lampert