

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 665/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 Investitionsförderungs- 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 01.02.1999

den Bebauungsplan
Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn"

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 17.01.1999 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 störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die folgenden, unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 BauNVO nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4

0,4 - 0,6

Geschoßflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 i. V. m. § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Siehe auch auf den II-Flächen bei Doppelhäusern und bei Hausgruppen aufgrund der maximalen Firsthöhe von 6,50 m im Dachgeschoß (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1.) ein zusätzliches Vollgeschoss ergibt, kann dieses Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 BauNVO). Die zulässige Geschoßflächenzahl erhöht sich in diesem Falle um die Geschoßfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses im Dachgeschoß (§ 20 BauNVO).

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

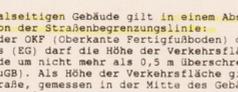
Siehe auch unter dem ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) eines Gebäudes, das teilweise auf zwei erschließenden Straßenverkehrsflächen liegt, ein weiteres Vollgeschoss wegen der Neigung der natürlichen Geländeoberfläche ergibt, kann dieses weitere Vollgeschoss als Ausnahme zugelassen werden (§ 16 BauNVO). Die zulässige Geschoßflächenzahl erhöht sich in diesem Falle um die Geschoßfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses (§ 20 BauNVO).

II

Siehe auch unter dem ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) eines Gebäudes, das teilweise auf zwei erschließenden Straßenverkehrsflächen liegt, ein weiteres Vollgeschoss wegen der Neigung der natürlichen Geländeoberfläche ergibt, kann dieses weitere Vollgeschoss als Ausnahme zugelassen werden (§ 16 BauNVO). Die zulässige Geschoßflächenzahl erhöht sich in diesem Falle um die Geschoßfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses (§ 20 BauNVO).

Für die talseitigen Gebäude gilt in einem Abstand bis zu 30 m von der Straßenbegrenzungslinie:

Die Höhe der OGF (Oberkante Fertigfußboden) des 1. Vollgeschosses (EG) darf die Höhe der Verkehrsflächen vor dem Gebäude um nicht mehr als 0,5 m überschreiten (§ 9 Abs. 2 BauGB). Als Höhe der Verkehrsfläche gilt die Achse der Straße, gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straßenseite.



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, die maximale Gebäudelänge darf das Maß von 38,0 m nicht überschreiten (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18,0 m und Hausgruppen bis zu einer Länge von 28,0 m (§ 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)

Stellplätze und Garagen sind in einem 2,0 m breiten Streifen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den festgesetzten öffentlichen Fußwegen und der Begrenzung von öffentlichen Grünflächen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 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)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

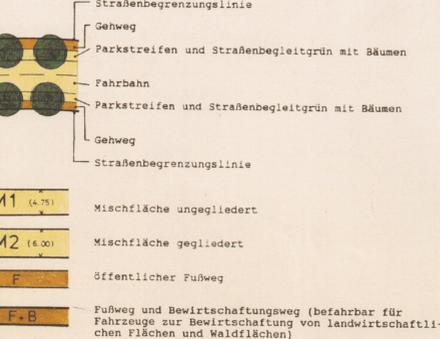
Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Kindergarten

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

Aufteilung der Verkehrsfläche in der Planstraße "A 3"



F+B

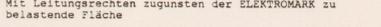
Fußweg und Bewirtschaftungsweg (nicht befahrbar für Fahrzeuge zur Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen)

Ausnahmsweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ein Stellplatz oder ein Baupflanzbeet durch eine notwendige Grundstückszufahrt anfallen, wenn sich die Lage der Zufahrt aus topographischen Gründen oder aus der Grundstücksteilung zwingend ergibt.

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Oberirdische Trasse der 110 KV-Leitung der ELEKTROMARK

Mit Leitungsrechten zugunsten der ELEKTROMARK zu belastende Fläche



Hinweis:

1. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung bedürfen, aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und ELEKTROMARK, sämtliche Bauvorhaben und sonstige Nebenanlagen sowie Erdbewegungen im Auf- und Abtrag der Zustimmung von ELEKTROMARK.
2. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Freileitungen muß auch mit schweren Fahrzeugen und Arbeitsmaschinen möglich sein. Der Einsatz von Baggermaschinen, Baukräne, Bagger usw., ist im Schutzstreifen nur mit der ausdrücklichen Zustimmung von ELEKTROMARK gestattet.
3. Im Schutzstreifen der Freileitungen dürfen nur niedrig wachsende Büsche und Sträucher angepflanzt werden, die eine maximale Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Für die innerhalb des Schutzstreifens liegenden Straßendämme sind Kleinwüchsige Arten mit einer maximalen Wuchshöhe von 3,0 m zu verwenden.
4. Bei der Anpflanzung von Bäumen am Rande des Schutzstreifens ist der Abstand zur Freileitung so groß zu wählen, daß der umfallende Baum im Endauswuchs die Leiterselle nicht berühren kann. Die Abstandsmaße sind bei ELEKTROMARK einzuholen.
5. Um die Gittermaste ist eine Fläche von 40 x 40 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Anpflanzung von Büschen, Sträuchern und Bäumen ist in diesem Bereich nicht gestattet.
6. Bauvorhaben wie Straßen, Wege, Spielplätze, Parkplätze, Gebäude usw. kann ELEKTROMARK nur gestatten, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Leitersellen der Freileitung eingehalten werden und der Bauherr und Eigentümer die Auflagen und Bedingungen von ELEKTROMARK vor Baubeginn anerkennt und bei der Bauausführung einhält.

Unterirdische Gasleitung der Westfälischen Ferngas AG (WFG)

Mit Leitungsrechten zugunsten der WFG zu belastende Fläche

Hinweis:

Bauliche Anlagen sowie Geländeauftrag und -abtrag sind innerhalb eines 5,0 m breiten Schutzstreifens unzulässig.

Mit Leitungsrechten zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid (SEL) zu belastende Fläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Öffentlich

Zweckbestimmung: Kinderspielfeld (vornehmlich für Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren)

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Schutzpflanzung

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Wald

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Maßnahmen

Maßnahmen:

Maßnahmen 1, 2 und 3: Schutzanpflanzung entsprechend dem jeweiligen Pflanzschema 1, 2 oder 3 mit Straucharten als Pflanzware ohne Ballierung (80 - 125 cm) sowie Baumarten als Heister (150 - 175 cm), einschließlich umlaufendem Windschutzzaun

Maßnahme 4: Brachflächen aus der bisherigen Nutzung; Pflege nach Bedarf zur Zustandstabilisierung

Maßnahme 5: Initialpflanzung in Gruppen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, insgesamt 1.200 Pflanzen, mit Straucharten als Pflanzware ohne Ballierung (80 - 125 cm) sowie Baumarten als Heister (150 - 175 cm), einschließlich umlaufendem Windschutzzaun.

Baumarten: zu je 3 * Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

zu je 3 * Carpinus betulus (Hainbuche)

zu je 3 * Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

zu je 3 * Fagus sylvatica (Rotbuche)

zu je 3 * Quercus robur (Stieleiche)

zu je 3 * Prunus avium (Vogelkirsche)

zu je 1,5 * Malus silvestris (Wildapfel)

zu je 1,5 * Pyrus communis (Wildbirne)

zu je 6 * Sorbus aucuparia (Eberesche)

Straucharten: zu je 5 * Ilex aquifolium (Stechpalme)

zu je 5 * Corylus avellana (Hasel)

zu je 5 * Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

zu je 15 * Crataegus monogyna (Gemeiner Weißdorn)

zu je 15 * Prunus spinosa (Schlehorn)

zu je 15 * Sambucus racemosa (Traubenholunder)

zu je 10 * Rosa canina (Hundsrose)

Maßnahme 6: Aufforstung bzw. Umwandlung in Laubwald mit Straucharten als Pflanzware ohne Ballierung (80 - 125 cm) sowie Baumarten als Forstware, einschließlich umlaufendem Windschutzzaun.

Die Aufforstungs- bzw. Umwandlungsflächen sind anteilig wie folgt zu bepflanzen:

Baumarten: zu je 30 * Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

zu je 30 * Carpinus betulus (Hainbuche)

zu je 5 * Prunus avium (Vogelkirsche)

zu je 5 * Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

zu je 5 * Carpinus betulus (Hainbuche)

zu je 5 * Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

zu je 5 * Sorbus aucuparia (Eberesche)

Straucharten: zu je 2,5 * Crataegus monogyna (Gemeiner Weißdorn)

zu je 2,5 * Corylus avellana (Hasel)

zu je 2,5 * Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

zu je 2,5 * Prunus spinosa (Schlehorn)

zu je 2,5 * Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

zu je 2,5 * Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Sämtliche festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen festgesetzten Baugrundstücken zugeordnet (Sammelzuordnung).

Als Verteilungsmaßstab gilt die jeweils zulässige Grundflächenzahl gem. § 9 BauNVO.

Von dieser Zuordnung ist der Anteil an festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgenommen, der durch die festgesetzten gemeindlichen Erschließungsanlagen erforderlich wird.

Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser:

Auf den Baugrundstücken soll im Regelfall das Niederschlagswasser nicht in das Abwasserkanalsystem eingeleitet werden. Es ist ein Antrag auf Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 212) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB):

1. Es sind auf den Wohngebäuden nur geneigte Dachflächen, also keine Flachdächer, zulässig. Die Firsthöhe darf auf den II-Flächen bei freistehenden Einzelhäusern das Maß von 4,50 m, bei Doppelhäusern und Hausgruppen das Maß von 6,50 m nicht überschreiten. Auf den I- und III-Flächen darf die Firsthöhe das Maß von 5,50 m nicht überschreiten. Sofern allerdings auf den II-Flächen ein Wohngebäude mit nur einem allgemein zulässigen Vollgeschoss (im EG) errichtet wird, kann die Firsthöhe ausnahmsweise ein maximales Maß von 6,50 m aufweisen. Die Firsthöhe wird gemessen in der Firstlinie von Oberkante Rohdecke, die über dem obersten Vollgeschoss (EG bzw. OG) liegt, bis Oberkante Dachstuhl. Die Dachschräge darf das Maß von 0,75 m nicht überschreiten, gemessen auf der Rohbauoberfläche von Oberkante Rohdecke bis Unterseite Dachsparren.

2. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausbauten (jeweils max. 5,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudefassade nicht überschreitet und die Bautiefe zwischen der Außenwand der Gebäudefassade und der Außenwand der Dachgaube, Zwerchgiebel und Dachausbauten einhält. Im Spitzbodenbereich Zwerchgiebel und Dachausbauten sind zulässig.

3. Die Traufhöhe darf auf den II-Flächen das Maß von 9,25 m und auf den III-Flächen das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird zwischen der bauaufsichtlich genehmigten Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauO NW) und der Schnittkante gemessen, die sich zwischen der Außenfläche des Daches und der Außenwand des Gebäudes ergibt.

4. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Abgrenzungen von Freisitzen auf den vorgenannten Grenzen sind bis zu einer Höhe von 1,9 m und einer Länge von 6,0 m zulässig. Einfriedungen an öffentlichen und privaten Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

5. Geländeausfaltungen dürfen das Maß von 1,5 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Geländeausfaltungen zwischen baulichen Anlagen und öffentlichen Verkehrsflächen. Höhere Geländeausfaltungen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn die topographischen Verhältnisse diese im Zusammenhang mit baulichen Anlagen zwingend erfordern.

6. In einem 2,0 m breiten Streifen entlang der Mischfläche der Wohnwege wird die zulässige Höhe von Aufschüttungen, Anpflanzungen, Geländestützwänden und Einfriedungen auf maximal 0,8 m beschränkt, bezogen auf das Straßenniveau. Ausgenommen sind Laubbäume, die eine Stammhöhe von mind. 1,8 m haben.

7. Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.

8. Stellplatzoberflächen sind wasserundurchlässig (z. B. mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen) herzustellen.

Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 84 BauO NW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NW angewendet werden.

Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 750/II "Vogelberg/Kirchhahn"

B) **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze des Wasserschutzgebietes Fuelbecke-Talsperre

C) **SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

Pflanzschema zu Maßnahme 1

	0m	5m	10m	15m	20m
3m	21	21	21	21	21
6m	26	26	26	26	26
9m	30	30	30	30	30
12m	35	35	35	35	35
15m	40	40	40	40	40
18m	45	45	45	45	45
21m	50	50	50	50	50

Pflanzschema zu Maßnahme 2

	0m	5m	10m	15m	20m
3m	21	21	21	21	21
6m	26	26	26	26	26
9m	30	30	30	30	30
12m	35	35	35	35	35
15m	40	40	40	40	40
18m	45	45	45	45	45
21m	50	50	50	50	50

Pflanzschema zu Maßnahme 3

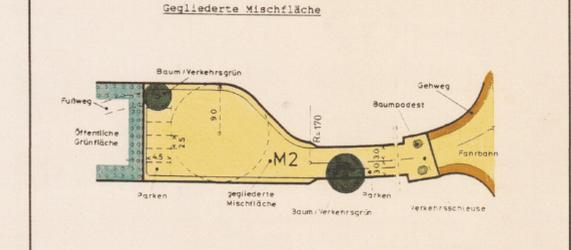
	0m	5m	10m	15m	20m
3m	21	21	21	21	21
6m	26	26	26	26	26
9m	30	30	30	30	30
12m	35	35	35	35	35
15m	40	40	40	40	40
18m	45	45	45	45	45
21m	50	50	50	50	50

Hinweis:
Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung sind nur die Sträucher zu pflanzen, die eine maximale Wuchshöhe von 1,2 m nicht überschreiten.

Pflanzenliste:

1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Acer platanoides (Spitzahorn)
3. Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
4. Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
5. Betula pendula (Hängebirke)
6. Caprinus betulus (Hainbuche)
7. Cornus sanguinea (Hartrieegel)
8. Corylus avellana (Hasel)
9. Crataegus monogyna (Gemeiner Weißdorn)
10. Eonymus europaeus (Pfeifenröhchen)
11. Fagus sylvatica (Rotbuche)
12. Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
13. Ilex aquifolium (Stechpalme)
14. Ligustrum vulgare (Liguster, Rainweide)
15. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
16. Malus silvestris (Wildapfel)
17. Populus tremula (Zitterpappel)
18. Prunus avium (Vogelkirsche)
19. Prunus padus (Traubenkirsche)
20. Prunus spinosa (Schlehorn)
21. Pyrus communis (Wildbirne)
22. Quercus petraea (Traubeneiche)
23. Quercus robur (Stieleiche)
24. Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
25. Rosa canina (Hundsrose)
26. Rosa rubiginosa (Zaubrose)
27. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
28. Sambucus racemosa (Roter Holunder)
29. Taxus baccata (Eibe)
30. Tilia cordata (Winterlinde)
31. Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
32. Ulmus minor (camp.) (Feldulme)
33. Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Gegliederte Mischfläche



- Bestehendes Gebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Sperripfahl
- Polygonpunkt
- Flurnummer, Flurgrenze
- Flurstücknummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinien/Höhenpunkte/Böschungen
- Vorhandene Bäume
- Gittermast
- Stationierung der Straßenseite und Koordinatenpunkte mit Nummerierung
- Fußweg/Bewirtschaftungsweg in Grünflächen
- Bushaltestelle mit Buswartehalle
- Wertstoffsammlstellen
- Standort für bewegliche Abfallbehälter der Anlieger der ungeliederten Mischfläche
- INKRAFTTRETEN

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

gez. Seuster
Bürgermeister/in

gez. Schulte
Ratsmitglied

gez. Ehrh
Schriftführer

