

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) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 08.02.1993

den Bebauungsplan

Nr. 777 "Schierey"

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 22.01.1993 beigelegt.

A) F E S T S E T Z U N G E N gem. § 9 BauGB

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

WA

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.

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeiten, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

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

0,4

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6. Die vorgenannten Überschreitungen sind nur dann zulässig, wenn sie entweder durch flächengleiche Garagendachbegrünungen oder durch eine entsprechende wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze ausgeglichen werden. Gegebenenfalls ist dieser Ausgleich auch durch eine wasserdurchlässige Ausführung der jeweiligen Zufahrten vollziehbar.

Geschoßflächenanzahl (§ 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

Für die Gebäude auf den überbaubaren Grundstücksflächen talseitig der Planstraßen gilt in einem Abstand bis zu 30 m von der Straßenbegrenzungslinie:

- a) die Höhe der OKF (Oberkante Fertigfußboden) des 1. Vollgeschosses (EG) darf die Höhe der Verkehrsfläche vor dem Gebäude um nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Als Höhe der Verkehrsfläche gilt die Achse der Straße, gemessen in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straßenachse.

- b) Sofern sich unter dem Vollgeschoß eines Gebäudes ein weiteres Vollgeschoß wegen der Neigung der natürlichen Geländeoberfläche ergibt, ist dieses weitere Vollgeschoß als Ausnahme zulässig. Die zulässige Geschoßflächenzahl erhöht sich in diesem Falle um die Geschoßfläche des ausnahmsweise zulässigen Vollgeschosses.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O

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

△ DH

offene Bauweise, nur Einzelhäuser, Doppelhäuser bis zu einer Länge von 18,0 m und Hausgruppen bis zu einer Länge von 24,0 m zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Abstandflächen und Gebäudeabstände.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind in einem 2,0 m breiten Streifen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den öffentlichen Fußwegen und den öffentlichen Grünflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind in einem 2,0 m breiten Streifen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen, einschl. der öffentlichen Fußwege, und den 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)

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

Aufteilung der Verkehrsfläche in den Planstraßen "A" und "B"

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

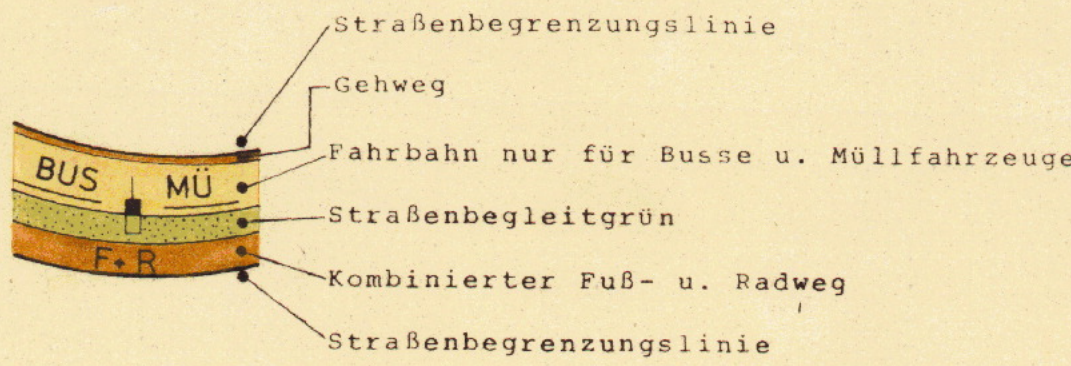
Parkstreifen und Straßenbegleitgrün mit Bäumen (kann an Grundstückszufahrten unterbrochen werden)

Fahrbahn

Parkstreifen mit Straßenbegleitgrün und Fußgängerübergang

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie



M1

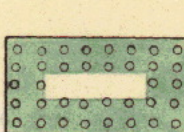
Mischfläche ungegliedert

M2

Mischfläche gegliedert

F

öffentlicher Fußweg



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

⊙

öffentlich

⊙

privat

⊙

Zweckbestimmung: Parkanlage

⊙

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

⊙

Zweckbestimmung: Ballspielplatz

⊙

Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hier: Streuobstwiese

Es sind Hochstämme im Verband von 10 x 10 m zu pflanzen, wobei Obstbäume der Sorte Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche zu wählen sind (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

⊙

Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hier: Laubbäume

Parallel zur Fußwegeführung durch die öffentliche Grünfläche ist eine Laubbäume aus orts- und landschaftstypischen Laubbäume (z. B. Linde oder Ahorn) zu pflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

⊙

Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hier: Sonderbiotope

Hinweis: Als einzurichtende Sonderbiotope gelten:

- a) Kleingewässer, z. B. zur Stützung und Entwicklung von Libellen- und Amphibienpopulationen
- b) Lesesteinhaufen (Blockschutt) als nährstoffarme Ruderalstandorte sowie potentielle Reptilienbiotope.

⊙

Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hier: Schutzhecke

Die Schutzhecke ist nach dem Pflanzschema, wie es unter Punkt C) Sonstige Darstellungen beschrieben ist, anzulegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

⊙

Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen hier: Brachwiese

Hinweis: 1 - 2 malige Mahd im Jahr, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Von einer Düngung ist abzusehen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des/der Eigentümer(s) der Teilfläche (A)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 und Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche hier: Gemeinschaftsstellplätze für die Nutzung der III-geschossig festgesetzten Grundstücksflächen, die sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet.

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind 3 Laubbäume mit einer Baumscheibe von jeweils 2,50 x 5,0 m anzupflanzen, die entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan in einem Abstand von je 4 Stellplätzen anzuordnen sind.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Auf der Fläche unterhalb der Baumkrone sind Vorhaben unzulässig, die den Schutz- und Entwicklungsbereich des Baumes (Wurzelsystem und Krone) beeinträchtigen.

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 Wohngebäuden nur geneigte Dachflächen, also keine Flachdächer, zulässig. Die Firsthöhe darf das Maß von 4,50 m auf den I-Flächen und das Maß von 5,50 m auf den II- und III-Flächen nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird gemessen in der Firstlinie, von Oberkante Rohdecke, die über dem obersten Vollgeschoß liegt, bis Oberkante Dachstuhl. Die Drempehöhe darf das Maß von 0,75 m nicht überschreiten.
2. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerggiebeln und Dachausschnitten (jeweils max. 5,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreitet und die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenkante einhalten.
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 baulich geneigten geneigten 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 Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Abgrenzungen von Freisitzen auf den vorgezeichneten Grenzen sind bis zu einer Höhe von 1,9 m und einer Länge von 6,0 m zulässig. Einfriedigungen an öffentlichen und privaten Wegen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
5. 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 topografischen 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, Geländestützmauern und Einfriedigungen auf maximal 0,8 m beschränkt, bezogen auf das Straßenniveau. Ausgenommen sind Laubbäume, die eine Stammhöhe von mind. 1,8 m haben.
7. Zufahrten zu Anlagen von mehr als 2 Garagen sind zu pflastern. Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Plätzen sind verschiedenfarbig zu pflastern.

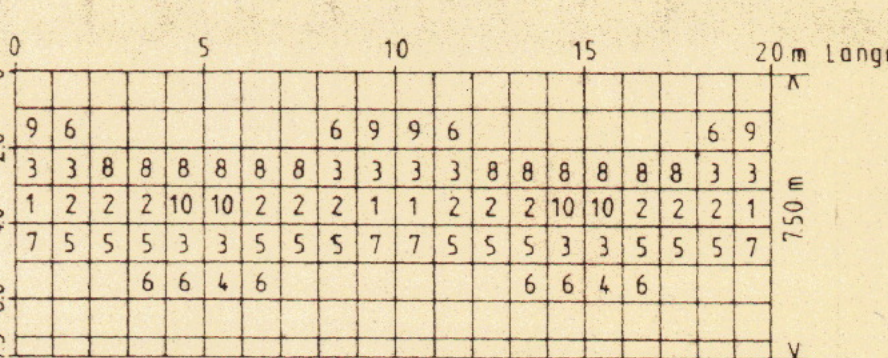
Werden die örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gem. § 79 Abs. 1 Nr. 14 BauO NW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 79 BauO NW angewendet werden.

Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

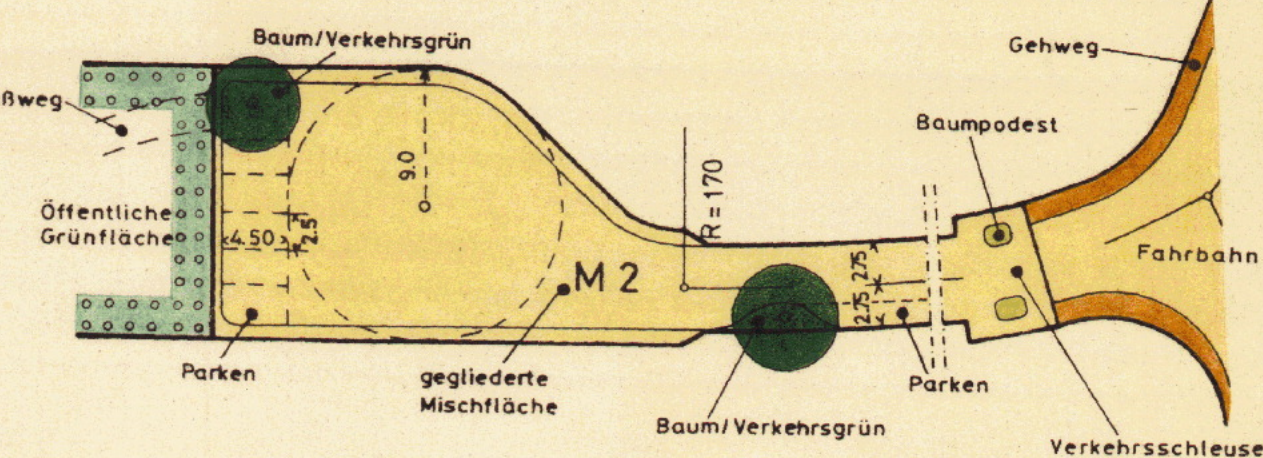
B) S O N S T I G E D A R S T E L L U N G E N

Anpflanzen einer Schutzhecke nach folgendem Pflanzschema:



1. Hasel (Corylus avellana)
2. Gemeiner Weißdorn (Crataegus monogyna)
3. Faulbaum/Pulverholz (Frangula alnus)
4. Wildapfel (Malus silvestris)
5. Schlehdorn (Prunus spinosa)
6. Hundrose (Rosa canina)
7. Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
8. Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
9. Stechpalme (Ilex aquifolium)
10. Eberesche (Sorbus aucuparia)

Gegliederte Mischfläche:



Bestehende Gebäude

Bestehendes Nebengebäude

Polygonpunkt

Flurnummer, Flurgrenze

Flurstücknummer

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Höhenschichtlinien/Höhenpunkte/Böschungen

Vorhandene Bäume

Stationierung der Straßenachse und Koordinatenpunkte mit Nummerierung

Fußweg/Bewirtschaftungsweg in Grünflächen

Wertstoffsammlstellen

Schranke für Busse und Müllfahrzeuge

Standort für bewegliche Abfallbehälter der Anlieger der ungegliederten Mischfläche

Herausnehmbarer Sperrpfahl

Mögliche private Stellplatzanlage

Abzubrechende Gebäude

C) I N K R A F T T R E T E N

Diese Satzung wird mit dem Tage der Bekanntmachung des beim Regierungspräsidenten durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

gez. Dietrich

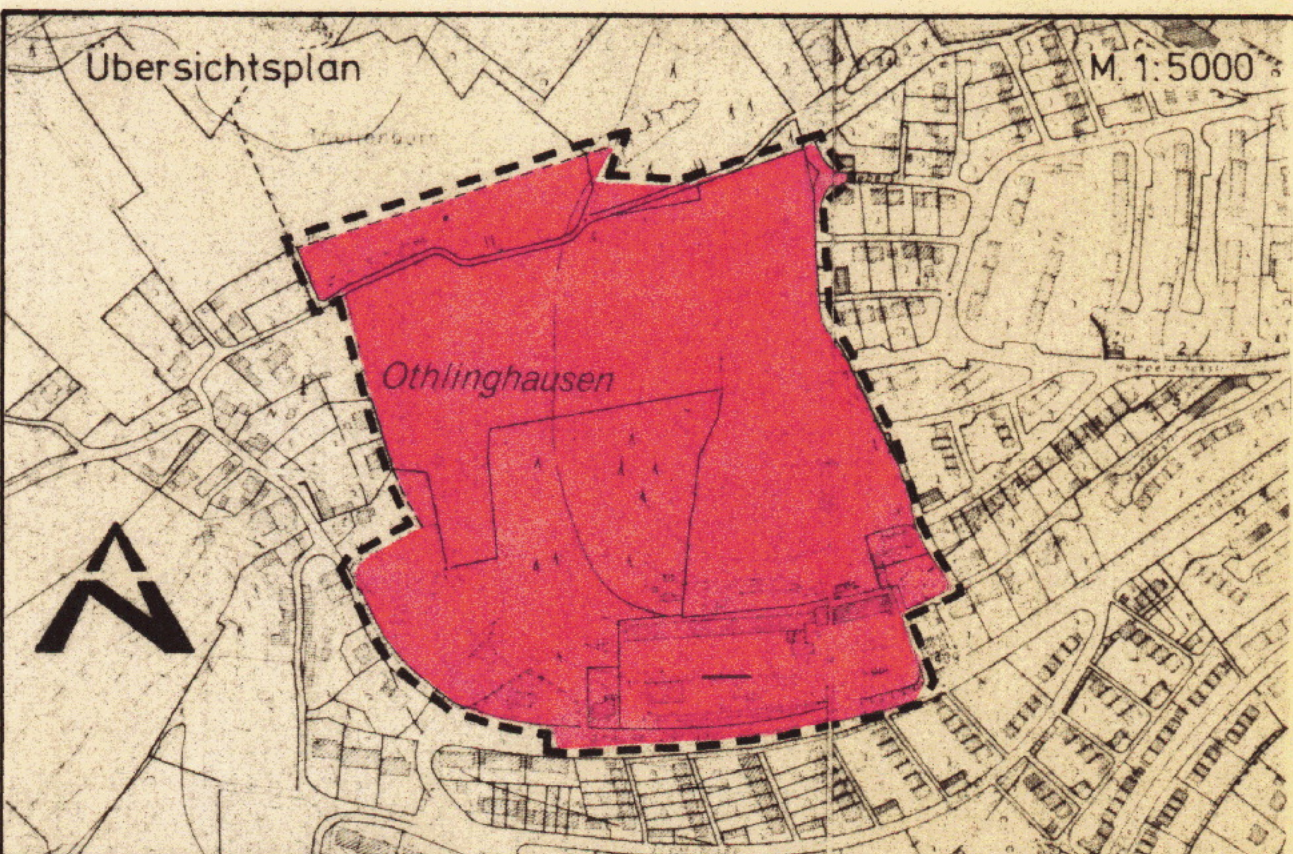
Bürgermeister

gez. Stich

Ratsmitglied

gez. Geier

Schriftführer



Stadtämter	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Anzeigeverfahren	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Hering	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 27.01.1992 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Ratsbeschluß vom 27.01.1992 mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.02.1992 bis 06.03.1992 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan ist gem. § 11 des Baugesetzbuches angezeigt worden. Der Regierungspräsident hat mit Verfügung vom 12.03.1993 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid vom 19.12.1979 in folgenden Tageszeitungen a) Lüdenscheider Nachrichten b) Westfälische Rundschau (Ausgabe Lüdenscheid) am 21.04.1993 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 21.04.1993 rechtsverbindlich und liegt einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Demtröder	Der Stadtdirektor: I. A.	gez. Demtröder Stadtdirektor	Lüdenscheid, 17.03.1992 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 17.03.1992 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 21.04.1993
63 gez. Huneke	Die Planunterlage ist eine graphische Ausgabe aus dem digitalen Datenbestand, der mit höchster Lagegenauigkeit bestimmt ist.	gez. Demtröder Stadtdirektor	Lüdenscheid, 17.03.1992 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 17.03.1992 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 21.04.1993
64 gez. Weinert	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	gez. Demtröder Stadtdirektor	Lüdenscheid, 17.03.1992 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 17.03.1992 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 21.04.1993
66 gez. Neuser	Der Stadtdirektor: I. A.	gez. Demtröder Stadtdirektor	Lüdenscheid, 17.03.1992 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 17.03.1992 Der Stadtdirektor I. V.	Lüdenscheid, 21.04.1993

STADT LÜDENSCHIED
BEBAUUNGSPLAN NR. 777
„SCHIEREY“

Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur: 60

Maßstab 1:500

Bestehend aus: 2 Blatt

Blatt Nr.1(2)

Entwurf:

Gezeichnet: La.