

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist teilweise deckungsgleich mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**PRÄAMBEL**

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2013) in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 1990) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 22.06.2015 den Bebauungsplan Nr. 826 „Ortrand Othlinghausen“ als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 04.05.2015 beigelegt.

**A) FESTSETZUNGEN**

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

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Zulässig sind:
  - Wohngebäude
- Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO zugelassen werden:
  - nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
  - Anlagen für soziale Zwecke.
- Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:
  - Läden sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- 0,3 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (§ 16 BauNVO)
  - FH max. 414,50 m ü NN maximale Höhe baulicher Anlagen
- Ausnahmsweise kann das festgesetzte Maß der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern der höchste Punkt des Gebäudes maximal 9,00 m über der natürlichen Geländeoberkante liegt.

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

- offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Werden Garagen mit der Längsseite zur Straßenbegrenzungslinie errichtet, müssen sie einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

**Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**

Mindestgründstücksgröße: Mind. 530 qm

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze der Arten Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Feldahorn (Acer campestre) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens drei Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen. Zusätzlich sind drei Bäume der Arten Eberesche (Sorbus aucuparia), Rostorn (Crataegus oxycantha „Paulii“) oder Wildbirne (Pyrus communis) als Überhälter einzeln gesetzt anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen.
  - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen. Lücken sind durch Neuanpflanzungen zu schließen. Die Hecke entlang des Mühlenweges ist in einer Höhe von mindestens 2,50 m zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
- Ausnahmsweise können die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gleichzeitig als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, auf einer Breite von maximal 2,00 m zum Zwecke eines Zuganges unterbrochen werden, sofern nicht bereits eine Zufahrt oder ein Zugang von derselben Erschließungsstraße besteht.

**Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**

Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a (3) des Landeswassergesetzes (LWG) Nordrhein-Westfalen vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926 / SGV. NW. 77) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Im gesamten Baugelände ist das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück über Röhren zu versickern. Das auf befestigten Zuwegungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage gem. Rundtlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m einhalten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

- Bauliche Gestaltung:
- SD Satteldach für Hauptgebäude
- Die festgesetzten Satteldächer sind mit Dachneigungen zwischen 35 Grad und 48 Grad auszuführen. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachauschnitten (jeweils maximal 6,0 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. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachauschnitte unzulässig. Gelbe, blaue oder grüne Dacheindeckungen sind unzulässig. Drempele sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante des Daches) zulässig.
  - Die Fassaden sind als Putzfassaden in der Grundfarbe weiß auszuführen.
- Begründung:
- Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Sie sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

**Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)**

— Landschaftsschutzgebiet

**C) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

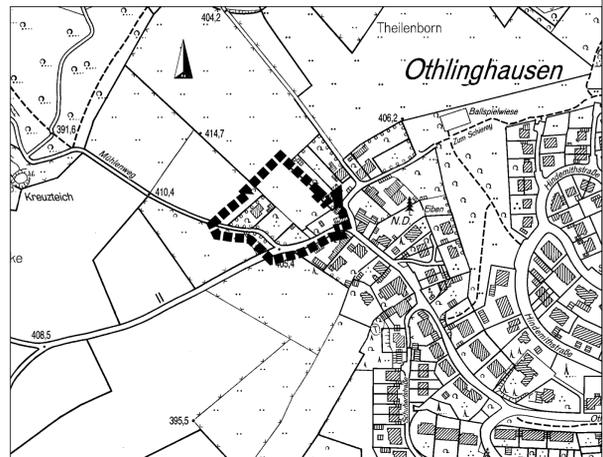
- vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- Flur 60
- Flurnummer
- 130
- Flurstücksnummer
- Künftig entfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- Böschung
- Zaun
- Baum
- 406
- Höhenlinie mit Höhenangabe

**D) INKRAFTTRETEN**

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

Lüdenscheid, 25.06.2015

gez. Dzewas Bürgermeister  
gez. Marré Schriftführer / in



Fachdienste	Beschneigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bursian	Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlagen beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 08.05.2015 gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 28.01.2015 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.02.2015 bis 20.03.2015 öffentlich ausgestellt.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenzoningplan 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. 27 am 01.07.2015 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 02.07.2015 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Breul					
63 gez. Thomys					
STU/BI gez. Jülich	Lüdenscheid, 31.03.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag  gez. Breul Städt. Obervermessungsrat	Lüdenscheid, 14.04.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag  gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 14.04.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag  gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 14.04.2015 Der Bürgermeister Im Auftrag  gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 06.07.2015  gez. Dzewas Bürgermeister

**STADT LÜDENSCHIED**  
Bebauungsplan Nr. 826  
"Ortrand Othlinghausen"

Gemarkung Lüdenscheid-Land Flur: 60  
Maßstab: 1:500 Datum: 19.12.2014  
Bestehend aus Blatt 1 Baltt Blatt: 1  
Entwurf: Weidemann Zeichnung: Priesnitz-Winter