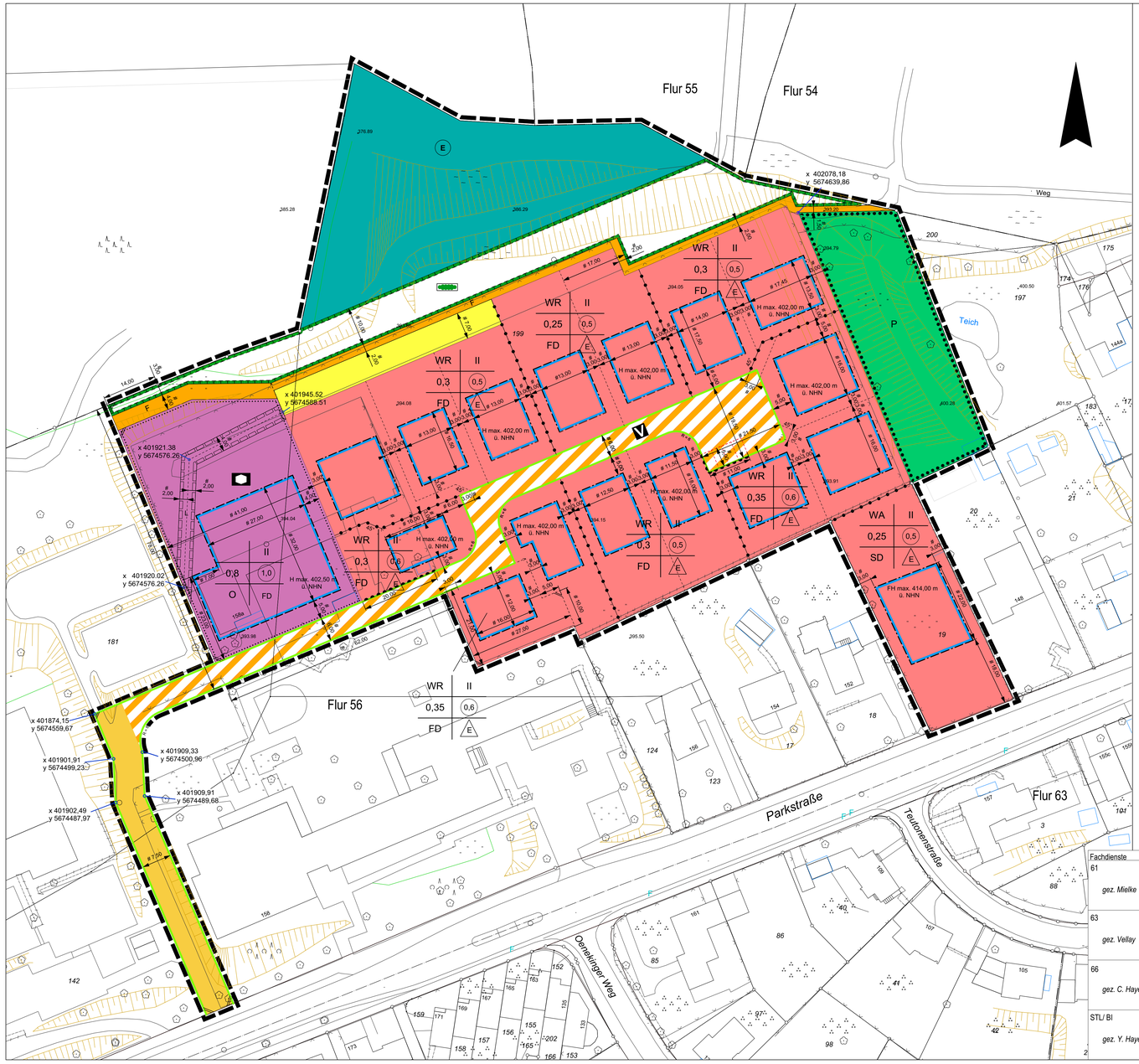


P R Ä A M B E L

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2017) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2017) hat der Hauptausschuss der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 22.06.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 568 „Hintere Parkstraße" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 22.05.2020 beigefügt.

F E S T S E T Z U N G E N gemäß § 9 BauGB

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 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 und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

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

- 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)
- (0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 21 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
- H max. 402,00 m ü. NHN — maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
- FH max. 412,00 m ü. NHN — maximale Firsthöhe (§ 16 BauNVO)

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

- O — offene Bauweise
- E — offene Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig
- ED — offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmten Teilflächen des Baugebiets, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (Maß der baulichen Nutzung) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandsflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden (§ 23 BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze („Vorgartenzone") sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche -Fußweg- und den nördlichen Baugrenzen sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Zu- und Abfahrtsverbot
- F — Fußweg

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- P — Private Grünfläche

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB)

- Wald
- E — Zweckbestimmung: Erholungswald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- mit Leitungsrechten zugunsten des Stadtentwässerungsbetriebes Lüdenscheid Herscheid (SELH) zu belastende Flächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Pflanzen dauernd zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 2018, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Bauliche Gestaltung:

- SD — Satteldach für Hauptgebäude
- FD — Flachdach für Hauptgebäude

1.) Als Dachform für Hauptgebäude in den reinen Wohngebieten sind nur Flachdächer zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 Grad und 48 Grad zulässig. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 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. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig. Gelbe, orange, rosa, lila, blaue oder grüne Dacheindeckungen sind unzulässig. Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m (gemessen an der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante des Daches) zulässig.

2.) Die Fassaden sind innerhalb der Wohngebiete als Putzfassaden in der Grundfarbe weiß auszuführen. Untergeordnete Bauteile können abweichend ausgeführt werden.

3.) Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit hauf-werksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

4.) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hecken. Abgrenzungen von Freisitzen sind auf einer Länge von 6,00 m bis zu einer Höhe von 1,90 m zulässig.

Begründung:

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

2.) Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1 : 1,5 angelegt werden. Böschungsfuß und -schulter sind auszurunden. Die Böschungen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Innerhalb der reinen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche ist das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück 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 einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m, zu Gebäuden mindestens einen Abstand von 6,00 m einhalten.

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

- Bestehende Gebäude
- Künftig entfallendes Gebäude
- Flurgrenze
- Flur 56 — Flurnummer
- 199 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenze
- Böschung
- x 401921.38 y 5674576.26 — Koordinatenpunkte
- ,394.04 — Höhenpunkte
- Parkplätze

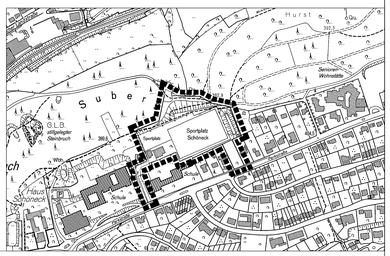
I N K R A F T T R E T E N

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

Lüdenscheid, 25.06.2020

gez. Dzewas — Bürgermeister

gez. Marré — Schriftführer/in



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Ausfertigung	Rechtsverbindlichkeit
61 *gez. Mielke*	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am **29.03.2017** gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom **27.11.2019** mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom **06.02.2020** bis **09.03.2020** öffentlich ausgelegen.	Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes dem Satzungsbeschluss des Hauptausschusses der Stadt Lüdenscheid am **22.06.2020** zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.	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. 40** am **07.10.2020** veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem **08.10.2020** rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
63 *gez. Vellay*					
66 *gez. C. Hayer*					
STL/ BI *gez. Y. Hayer*	Lüdenscheid, 15.06.2020 *gez. Schulz* Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Lüdenscheid, 17.06.2020 Der Bürgermeister Im Auftrag *gez. Bärwolf* Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag *gez. Bärwolf* Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 25.06.2020 *gez. Dzewas* Bürgermeister	Lüdenscheid, 15.10.2020 *gez. Dzewas* Bürgermeister

STADT LÜDENSCHEID

Bebauungsplan Nr. 568

"Hintere Parkstraße", 3. Änderung

Gemarkung Lüdenscheid-Stadt	Flur: 56
Maßstab: 1 : 500	Datum: 08.08.2019
Bestehend aus 1 Blatt	Blatt: 1
Entwurf: Golding / Weidemann	Zeichnung: Priesnitz-Winter