## P R Ä A M B E L

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2017), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novellierung 2017), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am .....

den Bebauungsplan Nr. 843 „Wiesenstraße"

als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom ..... 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)

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 zugelassen werden:

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)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)
Oberhalb des obersten Vollgeschosses sind zusätzliche Nicht-Vollgeschosse (Dachgeschosse, Staffelgeschosse) nicht zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§§ 1 und 16 BauNVO).

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

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

△ — Offene Bauweise, zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen. Die maximale Länge der Hausgruppen darf 35,0 m betragen.

g — Geschlossene 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 sind in einem Bereich von 5,0 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche / Fahrbahn

M — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: Mischverkehrsfläche, gegliedert

P — Private Verkehrsfläche

F — öffentlicher Fußweg

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P — Private Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgärten

Ö — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Quartiersbezogene Gemeinschaftsfläche

### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Baumreihe

Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe mit Laubbäumen. In der gekennzeichneten Fläche sind an den eingezeichneten Standorten schmalkronige Säuleneichen (Quercus robur „Pedunculata") oder Säulenhainbuchen (Carpinus betulus „Fastigiata") mit einer Pflanzgröße von mindestens 250 cm anzupflanzen. Im Falle des Abganges der zu pflanzenden Bäume sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzfläche kann ausnahmsweise durch notwendige Grundstückszufahrten gequert werden.

Dachbegrünung:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Flachdächer der Gebäude mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen, die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist möglich und zulässig.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (SGV. NW. S. 232) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB:

FD

1. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sind auf den Wohngebäuden nur Flachdächer zulässig.
2. Die Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.
3. Die Flachdächer von Garagen sind flächendeckend mindestens extensiv (z. B. Sedum- oder Grasdach) zu begrünen.
4. Auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedigungen an öffentlichen Wegen und öffentlichen Straßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Wird eine dieser örtlichen Bauvorschriften über die Ausbildung der Dächer, die wasserdurchlässige Herstellung der Stellplatzoberflächen, die Begrünung der Garagendächer oder über die maximale Höhe von Grundstückseinfriedigungen vorsätzlich oder fahrlässig nicht erfüllt, liegt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW eine Ordnungswidrigkeit vor, auf die die Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW angewendet werden.

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 843 „Wiesenstraße"

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

26 — Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze und Grenzsteine

267 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 22 — Flurnummer

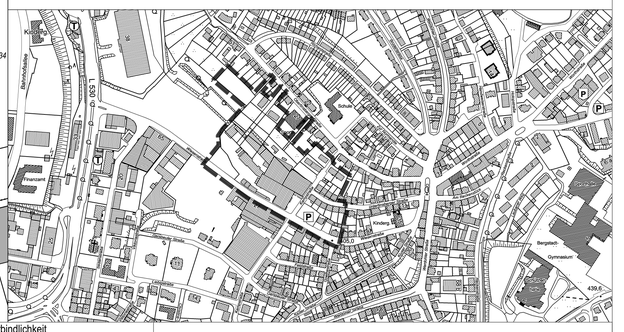
## I N K R A F T T R E T E N

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, den

..... Bürgermeister / in

..... Schriftführer / in




| Fachdienste | Bescheinigung | Aufstellung | Öffentliche Auslegung | Ausfertigung | Rechtsverbindlichkeit |
|---|---|---|---|---|---|
| 61 | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. | Der Stadtplanungsausschuss der Stadt Lüdenscheid hat am ..... gem. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. | Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. | Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 843 "Wiesenstraße" dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid am ..... 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 vom 22.12.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. ... am ..... veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist seit dem ..... rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. |
| 63 | | | | | |
| 66 | | | | | |
| STL/ BI | Lüdenscheid, ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur | Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Fachbereichsleiter | Lüdenscheid, Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Fachbereichsleiter | Lüdenscheid, ..... Bürgermeister | Lüdenscheid, ..... Bürgermeister |

# STADT LÜDENSCHEID

Bebauungsplan Nr. 843
"Wiesenstraße"

| | |
|---|---|
| Gemarkung Lüdenscheid- Stadt | Flur: 46, 47, 49 |
| Maßstab: 1:500 | Datum: 05.10.2021 |
| Bestehend aus 1 Blatt | Blatt: 1 |
| Entwurf: Mielke | Zeichnung: Plichta |