



Teil B Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

PRÄAMBEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB-Novellierung 2017) ist der zuletzt genehmigte Planung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 2017) hat der Rat der Stadt Lüdenscheld in seiner Sitzung am 04.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 825 "Wislade" zur Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 19.01.2022 beigelegt.

Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO

Zulässig in SO 1, SO 2, SO 3 sind Gebäude und Anlagen, die dem Schulbetrieb der Freien Christlichen Jugendgemeinschaft dienen sowie Gebäude und Anlagen für Veranstaltungen, Vereinstreffen, Gottesdienste und sonstige Anlagen, die der Vereinnutzung der FCJG zuzuordnen sind:

- Seminar- und Lehrgangsbäude
- Medengebäude (mit Bibliothekfunktion, Funktionsgebäude für Printmedien, Film und Internet),
- Zweckgebundene Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude,
- Mensen,
- Anlagen für soziale Zwecke, die der Hauptnutzung zugeordnet sind,
- Gebetsgebäude/däume,
- Mehrzweck-Sportplätze,
- Nebengebäude für betriebstechnische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Schulungszentrums und zur Materiallagerung
- Wohngebäude für das Betriebspersonal und für die Betriebsleiter,
- Wohngebäude für Ausbilder und Auszubildende,
- Beherbergungseinrichtungen für Gäste, Besucher und andere Nutzer des Schulungszentrums mit maximal 80 Betten.

Zulässig in SO 4 sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- Veranstaltungen, Vereinstreffen und Gottesdienste (Festwiese) der FCJG,
- Gebetshaus.

2. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)

- 2.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1-3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
- 2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind Nebenanlagen und Stellplätze zum Schutz der besonderen Eigenart der Flächen nicht zulässig.
- 2.3 Garagen sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1-3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind Garagen nicht zulässig.

3. Grünflächen

- 3.1 Auf der privaten Grünflächen PG 2 ist die Bebauung von bis zu 10 Gehölzstätten ohne dauerhaften Aufenthalt zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1. Maßnahme M5 Erhalt vorhandener Einzelbäume
- Die erfassten Einzelbäume innerhalb der Sondergebiete sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
2. Maßnahme M6 Erhalt von Feldgehölzen
- Die den ehemaligen Sportplatz umgebenden Gehölzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
3. Maßnahme M7 Erhalt von Extensivgrünland mit Gehölzstrukturen
- Das extensiv genutzte Grünland und die damit verzahnten Feldgehölze sind im derzeitigen Zustand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist maximal 2x jährlich nicht vor dem 15.06. zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei den Gehölzen sind Auslichtungsschritte bzw. alle 10 Jahre das abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4. Maßnahme A1 Anpflanzung von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind 3 großkronige Laubbäume gem. Artenliste in der Qualität 3 mal versetzt, mit Balken, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstände können in Abhängigkeit von der künftigen Wegführung geringfügig verschoben werden.
5. Maßnahme A2 Anpflanzung von Heckenstrukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Nördlich des Sondergebietes SO 3 sind zur Einbindung in die Landschaft Heckenstrukturen aus standortheimischen Gehölzarten gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. Maßnahme A3 und A4 Entwicklung von standortheimischem Laubwald
- Entnahme der Nadelholzter, Pflanzung von Laubholzern der nachfolgenden Liste in Gruppen zu 10-20 Stück je Art, Pflanzabstand 1 m, Reihenabstand 2 m, Anordnung der Bäume 2. Ordnung in den äußeren 5 Reihen.

Maßnahme A1: Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Sondergebiet 1
Maßnahme A2: Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Sondergebiet 2
Maßnahme A3: Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Sondergebiet 3
Maßnahme A4: Ausgleichsmaßnahme mit Zuordnung zum Sondergebiet 4

Artenlisten für Anpflanzungen im Plangebiet (Auswahlliste)

Einzelbäume	Grünanlagen und Anpflanzung von Heckenstrukturen
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Sorbus aucuparia
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
	Cytisus scoparius
	Ilex aquifolium
	Prunus spinosa
Carpinus betulus	Schlehe
Fagus sylvatica	Rhamnus frangula
Prunus avium	Rosa canina
Quercus petraea	Rosa rubra
Sorbus aucuparia	Rosa tomentosa
Ulmus glabra	Sambucus nigra
	Viburnum opulus

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Festsetzung
- Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (R_w ges) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollläden und Lüftungseinrichtungen usw.

Lärmpegelbereich LPS	Möglicher Außenlärmpegel La	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle
		Wohn- und Schlafräume und
		Unternehmen
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	R _w ges ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB(A)	R _w ges ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB(A)	R _w ges ≥ 30 dB
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB(A)	R _w ges ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich V	71 bis 75 dB(A)	R _w ges ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich VI	76 bis 80 dB(A)	R _w ges ≥ 45 dB
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	R _w ges ≥ 45 dB

Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen, sind darüber hinaus die Festsetzungen 2 und 3 zu berücksichtigen.

2. Festsetzung
- Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen, gelten um +5 dB höhere Anforderungen. Es ist somit der jeweils nächst höhere Lärmpegelbereich zu berücksichtigen.
3. Festsetzung
- Für Aufenthaltsräume, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind Schallschuttfenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungselemente vorzuschreiben. Hierbei ist darauf zu achten, dass die erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

4. Festsetzung
- Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

Stellplatzoberflächen auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken sind nach den örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB inklusive des Ober- und Unterbaus wasserundurchlässig (z. B. mit haufwerksporigen Betonpflaster, mit Plastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenlosen Systemen und geeigneter Tragschicht und Plasterbeton) herzustellen.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie, Außenstelle Ober (Tel.: 02761/933750; Fax: 02761/933750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgelände mindestens drei Wochen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Verfahrensvermerke

Bescheinigung

Der katastralmäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlagen besitzen einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.

Lüdenscheld, 04.05.2021

gez. Schulz
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheld hat am 18.05.2011 gem. § 1 Abs. 6 LV.m. § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Lüdenscheld, 07.02.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bärwolf
Fachbereichsleiter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 26.05.2021 mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 01.07.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegt.

Lüdenscheld, 07.02.2022
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bärwolf
Fachbereichsleiter

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplanes Nr. 825 "Wislade" dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lüdenscheld am 04.04.2022 zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lüdenscheld, 06.04.2022

gez. Wagemeyer
Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheld in der Fassung der 1. Änderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 15 vom 13.04.2022 veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit seit dem 14.04.2022 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Lüdenscheld, 28.04.2022

gez. Wagemeyer
Bürgermeister

Fachdienste

gez. Wild	gez. Edelhoff	gez. C. Hayer	gez. Y. Hayer
61	63	66	STL / BI

Inkrafttreten

Die Satzung wird mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheld sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheld, 06.04.2022

gez. Wagemeyer
Bürgermeister

gez. Marré
Schriftführerin

Bebauungsplan Nr. 825 "Wislade" der Stadt Lüdenscheld

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

z. B. "Schulungszentrum" Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeltes

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

GR Grundfläche in m² (§ 16 BauNVO)

1,8 Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

377,65 max. Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhe Null (§ 16 BauNVO)

z. B. BF 3 Baufeldbezeichnung (§ 16 BauNVO)

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Verkehrsflächen öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen privat

Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

FA Funkanlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

PG private Grünflächen

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

Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Binden für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bezeichnung der Maßnahmen-Ausgleichsflächen

Bindung zum Erhalt von Bäumen

Bindung zum Anpflanzen von Bäumen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anbauverbotszone (nachträgliche Übernahme)

Baubeschränkungszone (nachträgliche Übernahme)

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

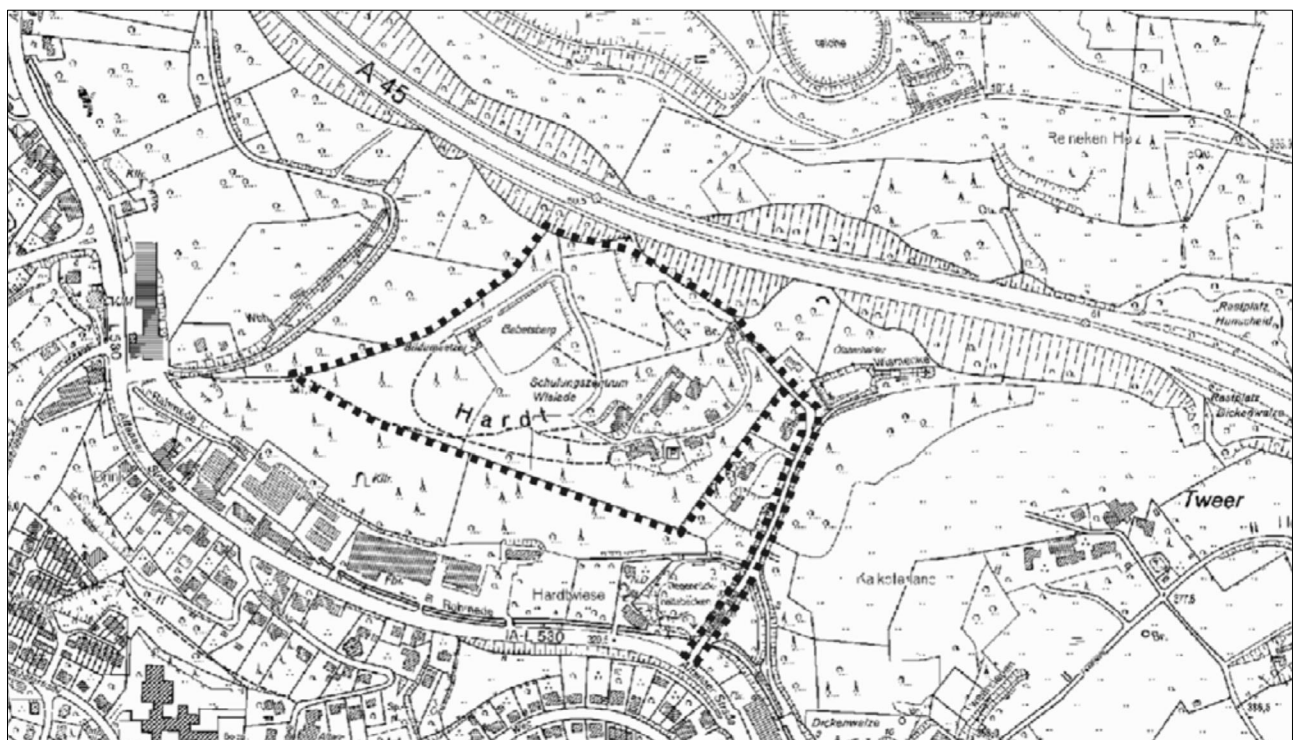
Flurstücksnummer

Flurstücksnummer

Gebäude

Kanaldeckel / Baugruben / Erdgeschosshöhe als Bezugshöhe mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhe Null

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 825 "Wislade" der Stadt Lüdenscheld

Auftraggeber Stadt Lüdenscheld

Freie Christliche Jugendgemeinschaft e.V.
Wislader Weg 9
68513 Lüdenscheld
Tel. 02351/3580 - 39
info@fcjg.de
www.fcjg.de



Bramery.Partner/ARCHITEKTEN

Schalkmühle Dortmund

Mühlenweg 28 58579 Schalkmühle
Tel. 02303/92830 Fax: 02303/928340
www.bramerygroup.de
info@bramerygroup.de

Bauherr Bramery Partner Architekten AG

Datum Unterschrift Datum Unterschrift

Planbezeichnung Bebauungsplan

Maßstab 1:1.000 Projekt Nr. 1110-30-10 Plannummer 1 Datum 22.03.2021 Gezeichnet Spielmannbrü Geprüft