



# STADT MENDEN SAUERLAND

## BEBAUUNGSPLAN NR. - 149

Bereich östl. Hüllberg, westlich Rittershausstraße



### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.94 (GV NW S. 666) - SGV NW 2023 - in der z.Z. gültigen Fassung sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.94 (BGBl. I S. 3486) i. V. mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), i. V. mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung

der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am 06.02.96 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

### A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 1 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
  2. Zulässig sind:
    1. Wohngebäude
    2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke
  3. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 16 BauNVO)

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- (1,2)** Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO
- (A)** Ein weiteres Vollgeschoss kann ausnahmsweise im Dachraum zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 6 BauGB, i. V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO)

- E** Offene Bauweise  
Hier: nur Einzelhäuser zulässig, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, daß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
- ED** Offene Bauweise  
Hier: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, daß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO**  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
- WA** Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete

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

- V** Straßenbegrenzungslinie
- V** Verkehrsbenutzter Bereich  
z.B. Parkbuch
- F+R** Fuß- und Radweg
- S** Straßenbegrenzungslinie
- S** Straßenbegrenzungslinie
- S** Bereich ohne Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- G** Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- X** Ballspielwiese
- S** Spielplatz
- Priv. Grünfläche** Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- G** Bezüglich Hydrologie und Morphologie naturzubehörender Bereich

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

- G** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Hier: Regenwasserversickerungsmulde sowie Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen (konkrete Maßnahmen siehe gesonderter Gestaltungsplan)
- G** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Bäume** **Sträucher** **Sonstige Bepflanzungen (z.B. Hecke)**
- Für die Mischpflanzungen sind bodenständige, heimische Laubgehölze zu verwenden
- G** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Bäume** **Sträucher** **Sonstige Bepflanzungen**
- Für Neuanpflanzungen sind bodenständige, heimische Laubgehölze zu verwenden

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

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Vor- und Entsorgung zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Ausnahmen von der festgesetzten Lage der zu belastenden Fläche können auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB im konkreten Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung an anderer Stelle des Grundstücks gesichert und städtebaulich vertretbar ist.

### 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

### B. Festsetzungen gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO bzw. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

### C. Sonstige Darstellungen

- I** Vorschlag Neuplanung Wohngebäude
- - - - -** vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- - - - -** vorhandene Grundstücksgrenzen
- - - - -** Höhenlinie
- - - - -** vorhandene Böschung
- G** Vorschlag zur Anlage einer Versickerungsmulde für Dachflächenwasser
- G** vorgeschlagene Einzelbaumpflanzung
- G** vorgeschlagener Grünflächenbereich (Straßenbegleitgrün) innerhalb des verkehrsbenutzten Bereiches
- - - - -** vorhandene bzw. vorgeschlagene Fußwegverbindung (innerhalb der öffentlichen Grünfläche bzw. Waldfläche)

### D. Hinweis

1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
2. Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02781 / 1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### E. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

### F. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 1 Nm. 1, 4 und 5 BauONW (s. besond. Satzung)
- § 2 Dächer**
- (1) Dachform  
Satteldach (SD)  
Gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen sind zulässig.
  - (2) Dachneigung  
32° - 50°
  - (3) Dachdeckung  
Dunkelfarbene Dachdeckung
  - (4) Kniestöcke (Drempel)  
Kniestöcke (Drempel) dürfen nicht höher als 75 cm sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.
- § 3 Einfriedungen**  
Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
- § 4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.
- § 5 Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken**  
Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 6 BauONW sowie deren Zufahrten sind in ihrem Aufbau so auszubilden, daß das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit deren Zweckbestimmung dies erfordert. Die flächmäßige Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
- § 6 Standplätze für Abfallbehälter**  
Standplätze für Abfallbehälter sind in ihrem Aufbau so auszubilden, daß das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächmäßige Dimensionierung dieser Standplätze ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
- § 7 Abweichungen**  
Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gemäß § 73 Abs. 1 BauONW Abweichungen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	ANZEIGE GEMÄSS § 11 BAUGB	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSVERMERKE	ES GILT DIE BauNVO 1990
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, v. 22.01.91) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Planungsabteilung Bearbeiter: <i>Seymour</i> Amtsleiter: <i>Junker</i>	Der Rat der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 21.06.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 20.10.95 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.10.95 bis einschließlich 01.12.95 öffentlich ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 06.02.96 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist dieser Bebauungsplan dem Bürgermeisterpräsidenten am 06.02.96 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 01.03.96 öffentlich aus. Durchführung des Anzeigeverfahrens wird hiermit bestätigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB ist am 01.03.96 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser angezeigte Bebauungsplan ist somit am 01.03.96 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 01.03.96 öffentlich aus.	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.	
Menden, 12.10.1995 <i>C. Böhrner</i>	Menden, 10.10.1995 Der Stadtdirektor <i>W. Vette</i>	Menden, 10.10.1995 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>W. Vette</i>	Menden, 11.12.1995 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>W. Vette</i>	Menden, 11.03.96 Der Bürgermeister <i>D. Düppel</i>	Menden, 12.03.96 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>W. Vette</i>	Menden, 12.03.96 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>W. Vette</i>	Menden, Der Stadtdirektor	

**MÄRKISCHER KREIS**

**STADT MENDEN SAUERLAND**

**Bebauungsplan Nr.149**  
Bereich östl. Hüllberg, westl. Rittershausstraße  
Gemarkung Halingen, Flur 7



über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, der Einfriedungen, der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke, der Stellplätze für Kfz sowie der Standplätze für Abfallbehälter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 - östlich Hüllberg/westlich Rittershausstraße

---

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.95 (GV NW S. 666) - SGV NW 2033 - in der zur Zeit gültigen Fassung sowie des § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 u. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.95 (GV NW 1995 S. 218) hat der Rat der Stadt Menden in seiner Sitzung am 06.02.96 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 149 folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 149 - Bereich östlich Hüllberg/westlich Rittershausstraße. Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem anliegenden Plan ersichtlich, der Bestand dieser Satzung ist.

## § 2 Dächer der Hauptbaukörper

1. Dachform  
Satteldach (SD)  
Gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen sind zulässig.
2. Dachneigung  
32° - 50°
3. Dachdeckung  
Dunkelfarbene Dachdeckung
4. Kniestöcke (Drempel)  
Kniestöcke (Drempel) dürfen nicht höher als 125 cm sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.

## § 3 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.

## § 4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

## § 5

### Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken

Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 BauONW sowie deren Zufahrten sind in ihrem Aufbau so auszubilden, daß das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit deren Zweckbestimmung dieses erfordert. Die flächenmäßige Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

## § 6

### Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind in ihrem Aufbau so auszubilden, daß das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung dieser Standplätze ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

## § 7

### Abweichungen

Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gem. § 73 Abs. 1 BauONW Abweichungen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

## § 8

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Menden, 11.03.96

gez. Düppe

(Düppe)  
Bürgermeister