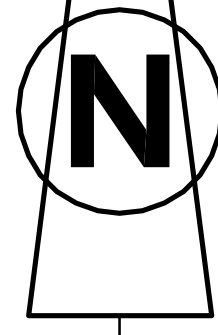


# STADT MENDEN SAUERLAND

## Bebauungsplan Nr.186 "Pellenberg"



M. 1:500



### PRÄAMBEL

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 "Pellenberg" bilden der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666, SGV. NW. 2023) in der derzeit geltenden Fassung und die §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), in der derzeit geltenden Fassung.

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)

##### WA

Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zu lassigen Nebenanlagen:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

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

0,4

0,8

I

(A)

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

Ein weiteres rechnerisches Vollgeschoss kann ausnahmsweise im Kellergeschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

O

ED

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete

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

F

V

ST

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsmischfläche

z.B. Stellplatz

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsmischfläche" (unverbindliche Flächenaufteilung)

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

AB

Fläche für Abfallbehälter

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

GR

Private Grünfläche

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

1

2

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Erhaltung der vorh. Buchenhecke

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Anlage und Erhalt eines Waldmantels

- Bei der Anlage des Waldmantels sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:
- Auf dieser Fläche sind die großkronigen Bäume zu entleeren.
  - Vorhandene heimische Strukturen (insbesondere Corylus avellana, Betula pendula) sind zu erhalten, ein entsprechend schonender Umgang bei der Baumentnahme ist notwendig.
  - Pflanzung von 2 bis 3 Ebenen, Qualität 10 - 12 (Umfang) im nördlichen Bereich der Fläche.
  - Ergänzungspflanzung von Sträuchern, heimisch im Verbund von 5 - 7 Stück, 2 x v. Heister 100-150, Pflanzsatz 3 mit (Einsatzpflanzungen bei Ausfall, Wässern bei Trockenheit)
  - Straucharten: Roter Hartleibst (Corylus avellana), Haselnuss (Corylus avellana), Zweiflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhölchen (Eunonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa).
  - Abstand der Ergänzungspflanzungen vom Weg und von den Privatgärten 2,50 m.

Nach Fertigstellung der Maßnahme ist die Pflege und Unterhaltung so durchzuführen, dass Charakter und Funktion des Waldmantels dauerhaft erhalten bleiben. Im Zuge der Pflegemaßnahmen sind nach Notwendigkeit hochwachsende Gefahrenbäume zu entnehmen.

Erhaltung von Bäumen

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

G+F+L

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche

### 7. Sonstige Planzeichen

---

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

.....

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

### B. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

#### a) Dächer

- Auf den baulichen Anlagen sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO - wie z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser u.ä..
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als zweidrittel der dazugehörigen Dachflächenlänge (Ortgang bis Ortgang) betragen.

#### - Kniestöcke (Drempel)

Kniestöcke (Drempel) dürfen nicht höher als 1,25 m sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.

#### b) Einfriedungen

- Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind ausschließlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu verwenden. Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig, Einfriedungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

#### c) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

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

### C. Sonstige Darstellungen

---

vorth. Grundstücksgrenzen

---

bestehende Gebäude

---

vorth. Geländehöhen

---

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

○

vorth. Bäume

○

vorth. städtische Bäume außerhalb des Plangebietes

○

vorth. Böschung

---

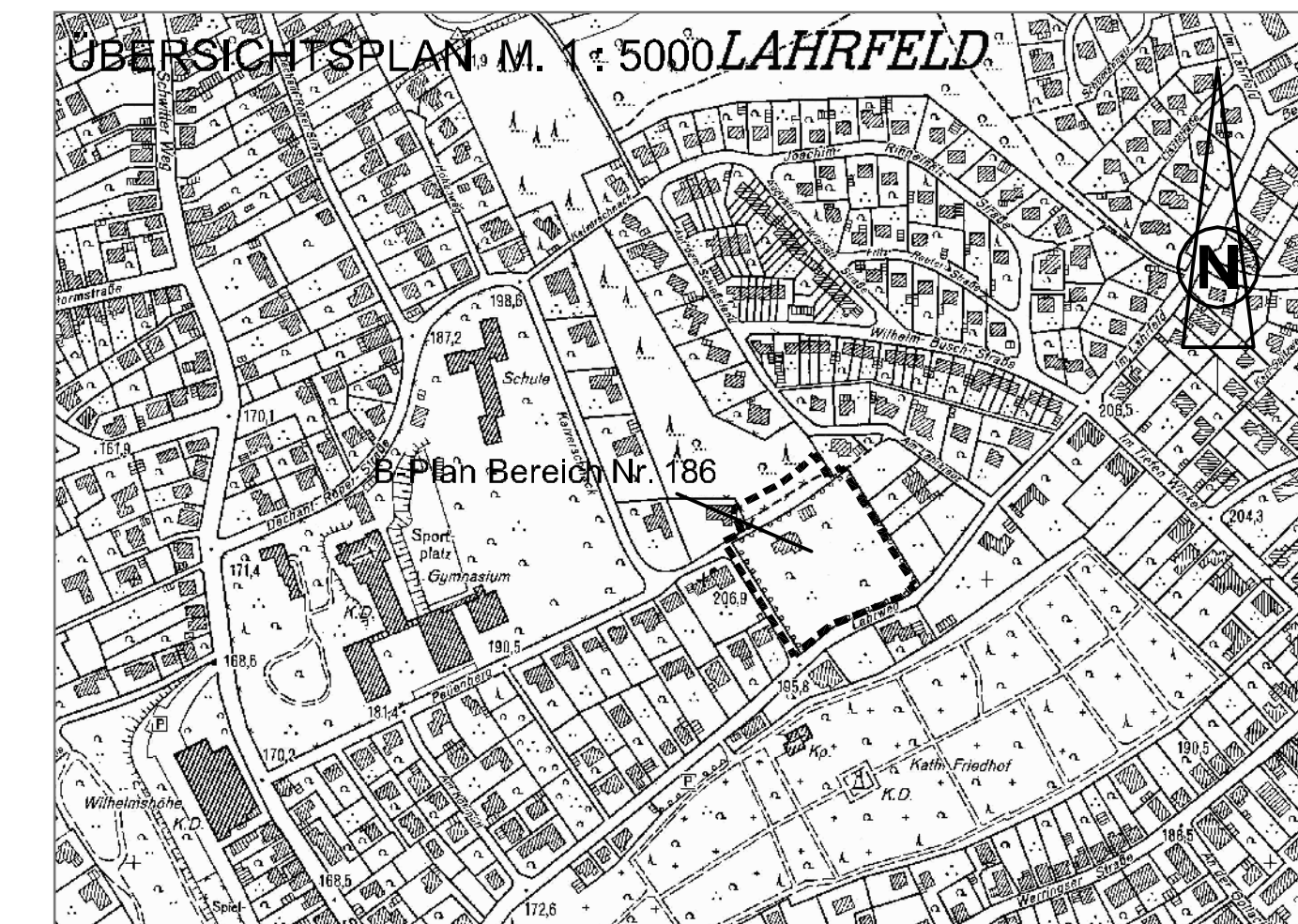
Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NN

### E. Hinweise

1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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. Im Plangebiet können bei Bodenaufschlüssen insbesondere Karbonatgerölle auftreten, die auf Microfossilien beprobt werden sollten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Ami für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte 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).

Es gilt die BauNVO 1990



### BEARBEITUNG :

**Dipl.-Ing. Günter Werner**  
Berater Ingenieur BDB DWA vdb  
Staatl. anerk. Sachverständiger  
- für die Prüfung des Brandschutzes  
- für Schall- und Wärmeschutz

Bleberkamp 12 b  
58710 Menden  
Tel. 02373/9893-0  
Fax 02373/9893-24  
www.ing-werner.de  
info@ing-werner.de

Menden, 30.10.2008



# STADT MENDEN SAUERLAND

## Bebauungsplan Nr.186 "Pellenberg"

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSMERKE
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	<b>Bürobezeichnung:</b>  Dipl.-Ing. Günter Werner Berater Ingenieur BDB DWA vdb Staatl. anerk. Sachverständiger - für die Prüfung des Brandschutzes - für Schall- und Wärmeschutz	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 13.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 28.04.2008 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.05.2008 bis einschließlich 10.06.2008 öffentlich ausgelegt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 22.10.2008 gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.10.2008 bis einschließlich 27.10.2008 erneut öffentlich ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gem. § 10 BauGB am 16.12.2008 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB ist am 05.05.2010 ..... ersichtlich veröffentlicht worden. Dieser angezeigte Bebauungsplan ist somit am 05.05.2010 ..... rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 05.05.2010 ..... öffentlich aus.	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensmerkmale mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.
Menden, 17.05.2010 gez. Böhrner L. S.	Menden, 18.05.2010 gez. Wohlgemuth L. S.	Menden, 31.05.2010 Der Bürgermeister gez. Fleige L. S.	Menden, 31.05.2010 Der Bürgermeister gez. Fleige L. S.	Menden, 31.05.2010 Der Bürgermeister gez. Fleige L. S.	Menden, 31.05.2010 Der Bürgermeister gez. Fleige L. S.	Menden, 31.05.2010 Der Bürgermeister gez. Fleige L. S.	Menden, ..... Der Bürgermeister