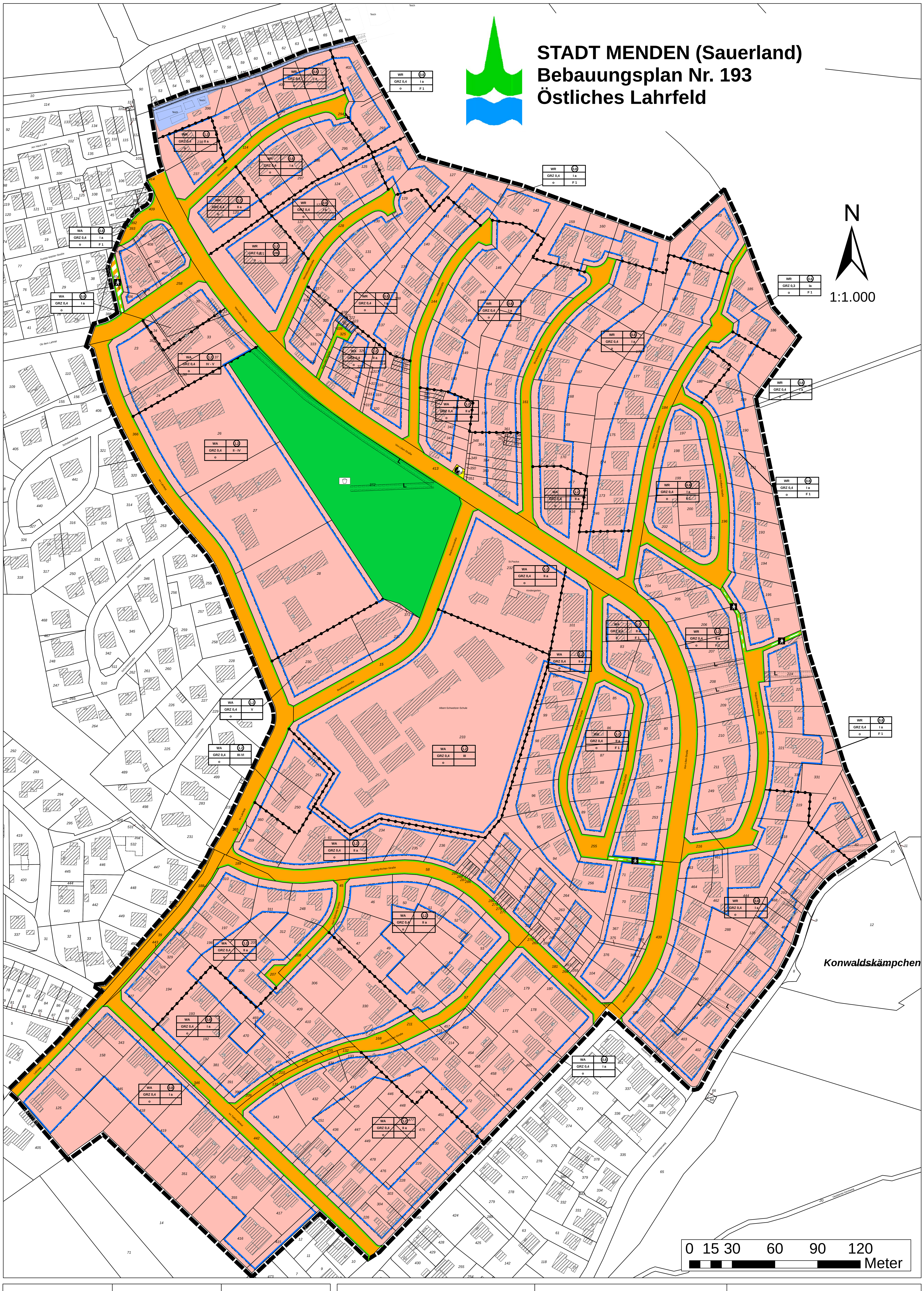
STADT MENDEN (Sauerland)
Bebauungsplan Nr. 193
Östliches Lahrfeld



Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW S. 271) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 06.11.2012 die planungsrechtlichen Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 „Östliches Lahrfeld"als Satzung beschlossen.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 3 u. 4 BauNVO

WR — **Reines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3 BauNVO**

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets 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.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

WA — **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 (1) und 19 (1) BauNVO
z.B. GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl gemäß §§ 17 (1) u. 20 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
a	Ausnahmsweise ist im Sinne des § 31 (1) BauGB die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses zulässig. Das jeweils höchste Vollgeschoss ist im Dachraum auszubilden.
(VIII)	Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

o — In der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO müssen die baulichen Anlagen unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände in offener Bauweise errichtet werden, wobei eine Beschränkung der Gebäudelängen von 50 m innerhalb der festgesetzten Baufelder gilt.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 (3) Bau NVO
Ausnahmsweise kann im Sinne des § 31 (1) BauGB ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß bis maximal 1 m zugelassen werden.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z. B. Gartenhäuser, Carports und Holzlager sind außerhalb der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze unzulässig.

Darüber hinaus sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z. B. Gartenhäuser, Carports und Holzlager auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

F 1 — Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie z. B. Gartenhäuser, Carports und Holzlager sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

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

Elektrizität (Trafostation)

Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen

Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten Dritter gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Menden als unterhaltungspflichtige Gemeinde für Gewässer sowie für öffentliche Entsorgungsträger belastet sind

Flächen für Gemeinschaftsgaragen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 (2) BauNVO

Umgrenzung Flächen für Gemeinschaftsgaragen

GGa — Gemeinschaftsgaragen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 (4) BauNVO bzw. § 16 (5) BauNVO

Sonstige Darstellungen

Gebäude

Flurstücksgrenzen

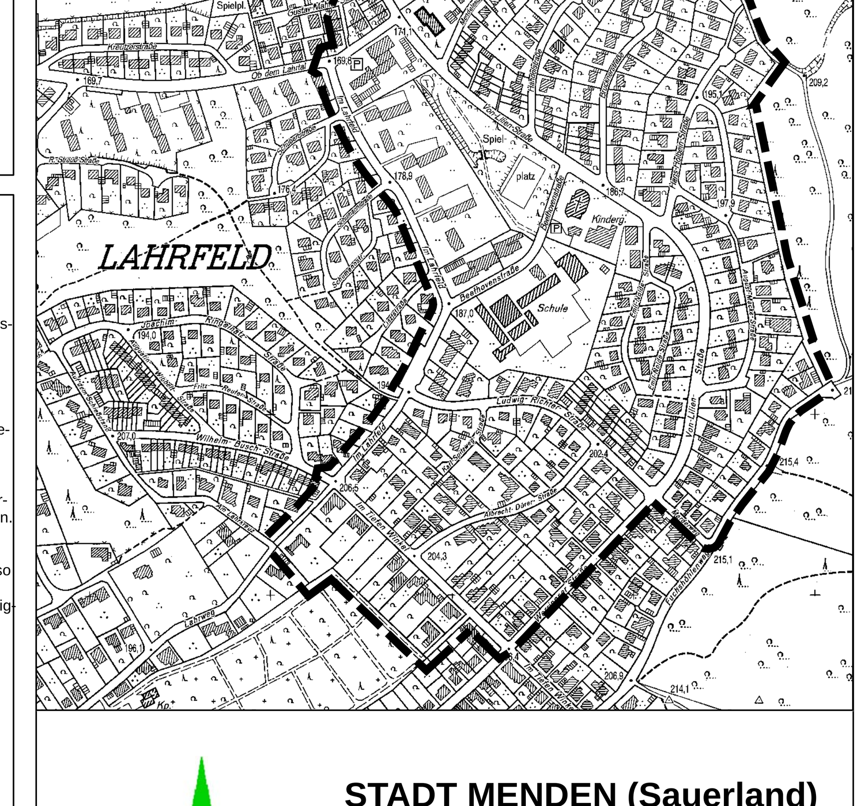
Hinweise

Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/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. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax: 027761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bodenschutz
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden.

Artenschutz
Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

Abstand zum Wald
Für die Errichtung baulicher Anlagen in weniger als 100 m Abstand zum Wald wird auf die Erfordernisse im Sinne des § 47 Landesforstgesetz NRW hingewiesen.



PLANGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wurde auf der amtl. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl Nr. 1991 I S. 58)

Menden, 08.11.2012
Der Bürgermeister
gez. Fleige **L.S.**
(Fleige)

FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Planungsabteilung
Bearbeiter: Bettina Frings/ Anne Dobberstein
Abt.-Leiter: Eugen Oelert

Menden, 08.11.2012
Der Bürgermeister
gez.Fleige
(Fleige)

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 08.12.2011

die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.

Menden, 08.11.2012
Der Bürgermeister
gez. Fleige **L.S.**
(Fleige)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 13.06.2012 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.06.2012 bis einschließlich 25.07.2012 öffentlich ausgelegen.

Menden, 08.11.2012
Der Bürgermeister
gez. Fleige **L.S.**
(Fleige)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 193 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 06.11.2012 als Satzung beschlossen worden.

Menden, 08.11.2012
Der Bürgermeister
gez. FLeige **L.S.**
(Fleige)

INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 21.11.2012 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 193 ist somit am 21.11.2012 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 21.11.2012 zu jedermanns Einsicht bereit.

Menden, 26.11.2012
Der Bürgermeister
gez. Fleige **L.S.**
(Fleige)

Nachrichtliche Übernahme

Die Satzung der Stadt Menden (Sauerland) über
- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung der Einfriedungen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, der Stellplätze für Kfz
und deren Zufahrten sowie der Standplätze für Abfallbehälter auf Privatgrundstücken für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 193 „Östliches Lahrfeld", Bereich zwischen Lahrbach, Mendener Stadtforst, Werringser Straße und östlich der Straße Im Lahrfeld

Präambel
Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung und des § 86 Abs. 1 und 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Menden in seiner Sitzung am 06.11.2012 die Gestaltungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 193 „Östliches Lahrfeld" in Menden beschlossen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich
Die Gestaltungssatzung gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 193 „Östliches Lahrfeld". Das Satzungsgebiet für den Bereich zwischen Lahrbach, Mendener Stadtforst, Werringser Straße und östlich der Straße Im Lahrfeld ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

§ 2 Dächer
(1) Doppel- und Reihenhäuser
Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils bezüglich der Dachmaterialien und -farben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben), der Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser-/giebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten. Zwei Doppelhaushälften bilden, mit Ausnahme der Betrachtung zur Anrechnung der maximalen Länge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern und Zwerchhäusern/ Zwerchgiebeln, jeweils einen Gebäudekörper und sind daher als Einheit anzusehen und entsprechend zu gestalten. Reihenhausanlagen bilden, mit Ausnahme der Betrachtung zur Anrechnung der maximalen Länge von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern und Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln, ebenfalls jeweils einen Gebäudekörper und sind folglich als Einheit anzusehen und entsprechend zu gestalten.
(2) Dachform
Geneigte Dachflächen – mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen – sind nur als Satteldächer zulässig. Hierbei sind auch gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen zulässig.
(3) Dachneigung
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 28° bis 38° zulässig. Ausnahmsweise ist eine abweichende Dachneigung von bis zu 3° zulässig. Ausgenommen von den Vorschriften zur Dachneigung sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und die Flächen bzw. Anlagen für Versorgung.
(4) Dachdeckung
Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung aus nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dachpfannen in anthrazit, schwarz, dunkelbraun, rotbraun oder rot auszubilden. Für Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen) gilt: Das Material sowie die Oberflächen- und Farbgestaltung der Solar- und Fotovoltaik- Elemente ist so zu wählen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr als auch für die vorhandene wie zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Solar-oder Fotovoltaikanlage darf die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z. B. durch ihre Blendwirkung bzw. Reflexionen, nicht gefährden. Sollten sich nach abschließender Fertigstellung Missstände heraus stellen, sind Maßnahmen zur Abstellung der Mängel durchzuführen.
(5) Kniestöcke (Drempel)
Kniestöcke (Drempel) dürfen bei der Festsetzung von einem Vollgeschoss bzw. der Festsetzung I a, wonach ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ausgebildet werden darf, nicht höher als 1,25 m sein.
Kniestöcke (Drempel) dürfen ab einer Anzahl von zwei Vollgeschossen bzw. der Festsetzung II a, wonach ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ausgebildet werden darf, nicht höher als 0,75 m sein. Die Drempelhöhe wird definiert als Maß zwischen Oberkante Rohfußboden und Oberkante Sparren, gemessen an der Innenseite der Außenwand. Vgl. folgende Skizze:

(6) Dachgauben
Dachgauben sind nur zulässig als Schleppdach- oder Spitzdachgauben.
(7) Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel, Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel sind in ihrer Gesamtlänge bis maximal 2/3 der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. Die Dachfläche unterhalb von Dachaufbautenoder Dachflächenfenstern darf das Maß von drei Dachpfannenreihen bzw. 1,0 m nicht unterschreiten. Die vertikalen Außenflächen von Dachaufbauten (Dachgauben) sind entsprechend dem am Gebäude überwiegenden Fassadenmaterial auszuführen oder farblich auf die Dachfläche abzustimmen. Darüber hinaus können Dachaufbauten auch mit einer Zinkblechverkleidung/Zinkeindeckung ausgeführt werden.

§ 3 Fassaden
(1) Doppel- und Reihenhäuser
Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils bezüglich der Fassadenmaterialien und -farben sowie der Drempelhöhe einheitlich zu gestalten. Zwei Doppelhaushälften bilden jeweils einen Gebäudekörper und sind daher als Einheit anzusehen und entsprechend zu gestalten. Reihenhausanlagen bilden ebenfalls jeweils einen Gebäudekörper und sind folglich als Einheit, anzusehen und entsprechend zu gestalten.
(2) Fassadenoberflächen
Fassadenoberflächen sind nur in hellem Putz oder Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Bei hellfarbigem Verblendmauerwerk sind dunkle Fugen aus geschlossen. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Staffelgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen möglich.

§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Erforderliche Stützmauern fallen nicht unter diese Regelung.

§ 5 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in allen Bereichen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 6 Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken
Stellplätze im Sinne des § 2 (8) BauO NW sowie deren Zufahrten sind in ihrem Aufbau so auszubilden, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagwasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit deren Zweckbestimmung dieses erfordert. Die flächenmäßige Dimensionierung der Grundstückszufahrten ist möglichst gering zu halten und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

§ 7 Standplätze für Abfallbehälter auf Privatgrundstücken
(1) Versiegelung
Standplätze für Abfallbehälter sind in allen Bereichen in ihrem Aufbau so auszubilden, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagwasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit deren Zweckbestimmung dieses erfordert. Die flächenmäßige Dimensionierung dieser Standplätze ist möglichst gering zu halten und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
(2) Begrünung
Standplätze für Abfallbehälter bzw. Abfallsammelstellen sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einsehbar sind, mit einem Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder Hecken auszuführen. Ausnahmsweise kann der Sichtschutz in Form von Holzwänden ausgeführt werden.

§ 8 Abweichungen
Abweichungen, die im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 73 (1) BauO NW zugelassen und im Einzelfall unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden können, sollen gewährleisten, dass in bestimmten, begründeten Fällen, in denen die Einhaltung der festgesetzten Gestaltungsvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde, eine abweichende Gestaltung ermöglicht wird, wenn hiervon keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes ausgeht.

STADT MENDEN (Sauerland)
Bebauungsplan Nr. 193
Östliches Lahrfeld

für den Bereich zwischen Lahrbach, Mendener Stadtforst, Werringser Straße und östlich der Straße Im Lahrfeld

08.11.2012