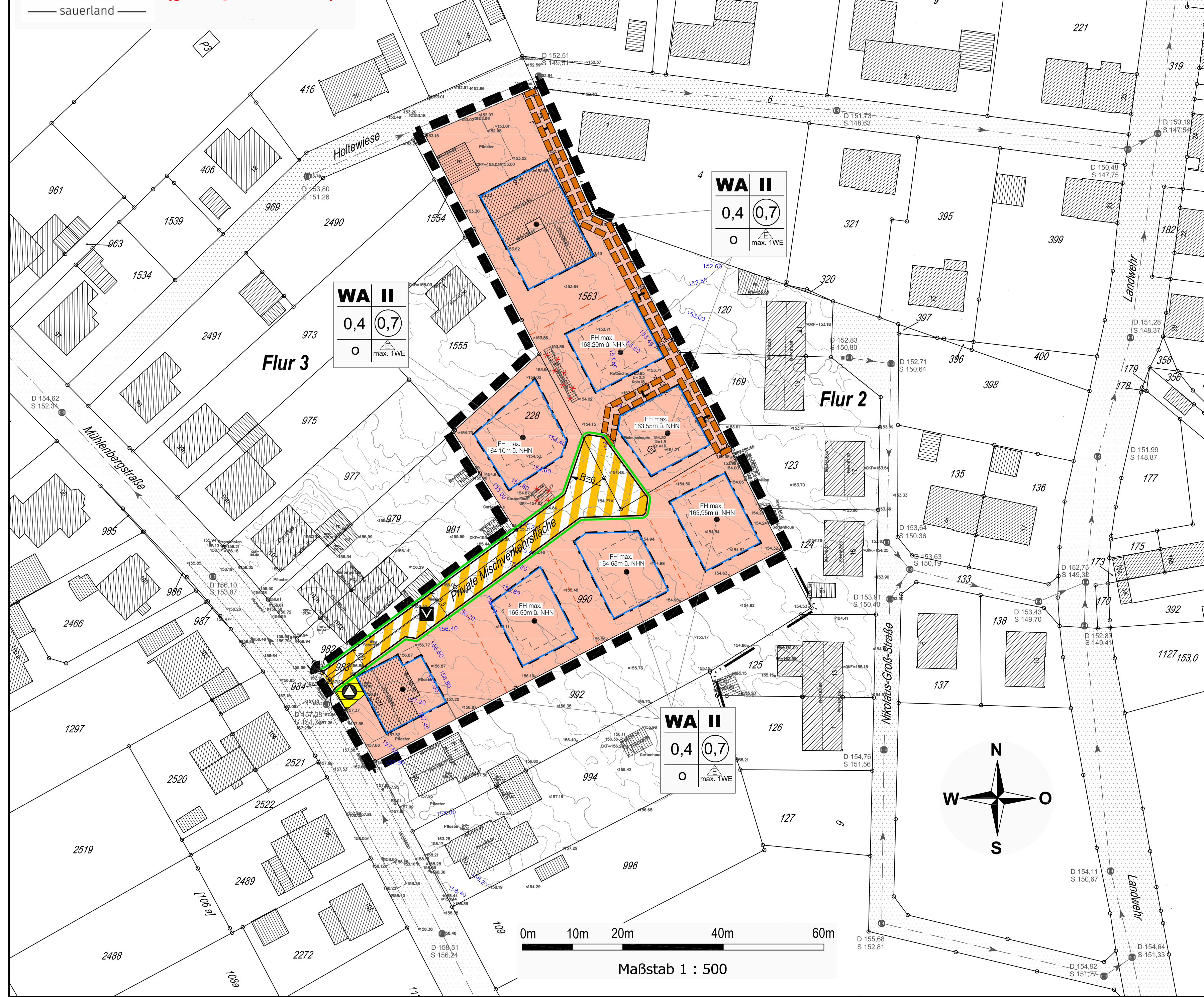




STADT MENDEN (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 221 - "Nachverdichtung Mühlenbergstraße" -

(gem. § 13a BauGB)



Präambel

Auf Grund

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW, S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW, S. 966),
des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW, S. 256),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Zeichenerklärung:

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des Bebauungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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 dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen (FH = Firsthöhe) als Höchstmaß gem. § 18 Abs. 1 BauNVO. Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt eines Daches.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

O Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung haben dürfen.

Baugrenze gemäß § 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.

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Private Mischverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Fläche für Abfallbehälter

6. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger. - Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon u. a. -

B. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 Landesbauordnung (BauO NRW) (siehe besondere Satzung)

§ 1 Geltungsbereich Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 221 „Nachverdichtung Mühlenbergstraße“.

§ 2 Dächer (1) Dachform Innerhalb des Planbereiches sind nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Krüppelwalmdächer (KWD) zulässig.

(2) Dachneigung Innerhalb des Planbereiches sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig. (3) Farbe der Dachdeckung: anthrazit, schwarz, dunkelbraun, rotbraun oder rot; glasierte und glänzend engobierte Dachziegel sind unzulässig.

§ 3 Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 BauO NRW 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.

§ 4 Einfriedigungen Einfriedigungen entlang der privaten Mischverkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 100 cm und in einem Abstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze zulässig.

§ 5 Abweichungen Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gemäß § 73 BauO NRW Abweichungen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

C. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurgrenze

Flur 3 Flurnummer

1563 Flurstücksnummer

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Wirtschafts- und Nebengebäude (Garagen)

Schmutzwasserkanal mit Angabe der Fließrichtung

Regenwasserkanal mit Angabe der Fließrichtung

Mischwasserkanal mit Angabe der Fließrichtung

Schacht mit Angabe der Kanaldeckel- und Sohlhöhe

Höhenlinie mit Angabe ü. NHN

Höhenpunkt mit Angabe ü. NHN

Oberkante Fußboden mit Angabe ü. NHN

Wandhöhe mit Angabe ü. NHN

Firsthöhe mit Angabe ü. NHN

Eingemessener Baum

Abzubrechende Nebengebäude

Empfohlene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Gebäudestellung

D. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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. Im Plangebiet können bei Bodenaufschlüssen insbesondere Karbonatgerölle auftreten, die auf Microfossilien beprobt werden sollten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Menden als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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).

2. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmiteräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

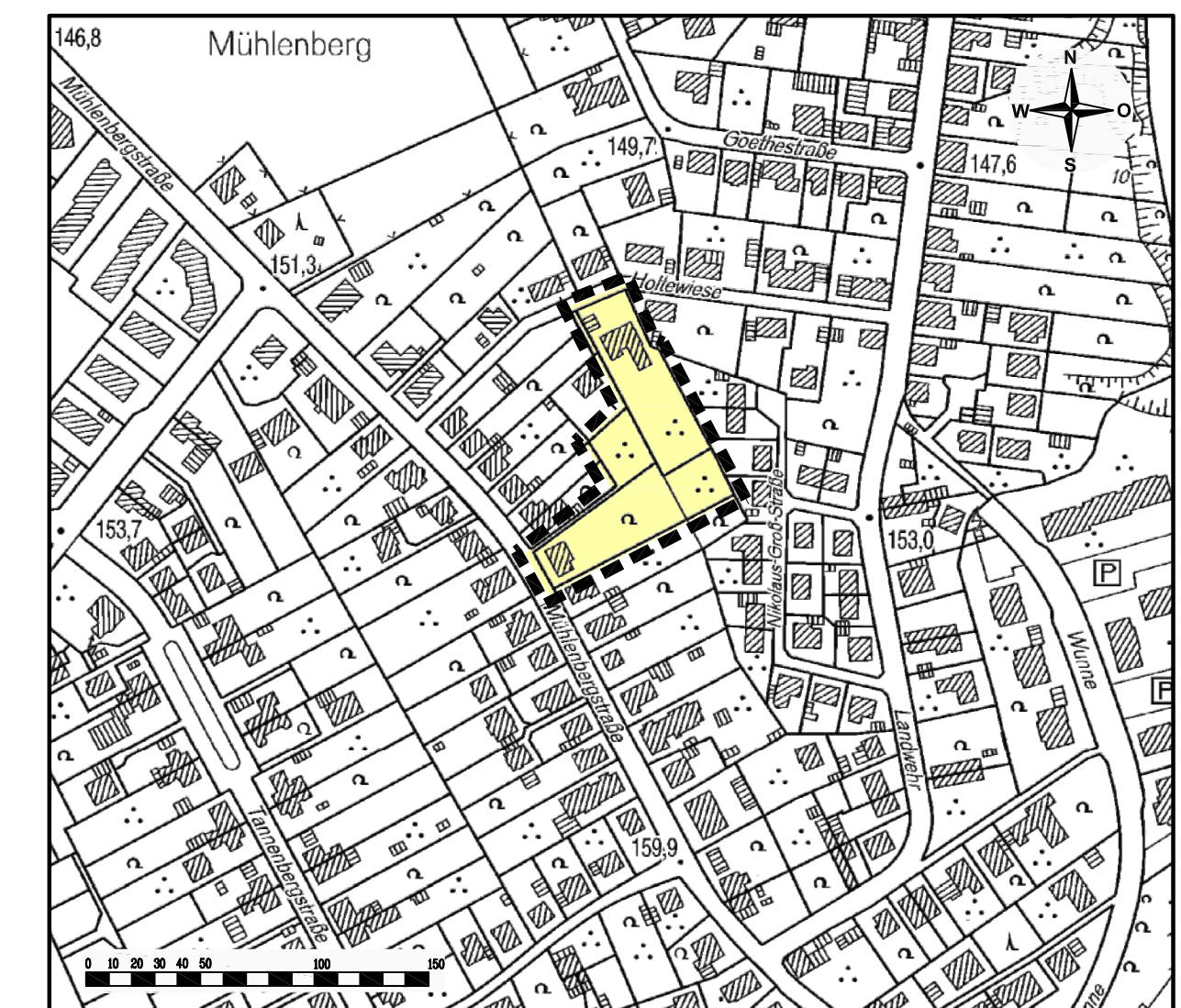
3. Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachamt 45 Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau ist unverzüglich zu informieren.

4. Die Baufeldräumung wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. Damit wird ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von im Nest befindlichen Jungvögeln und Eiern nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.

5. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 221 Nachverdichtung Mühlenbergstraße treten die bislang für den Änderungsbereich geltenden Inhalte des einfachen Bebauungsplanes (C,D Durchführungsplan Bösperde) außer Kraft.

6. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

hier: Begründung hier: Gestaltungssatzung



GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Menden, 27.02.2018

gez. Böhmer L. S. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Dipl.-Ing. ARNOLD SCHELLERT Bauleitplanung Berkenhofskamp 59c 58710 Menden Telefon: 02373 - 984898 Mobil: 0171-2110251

Menden, 14.03.2018

gez. Schellert (Schellert)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 22.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 221 "Nachverdichtung Mühlenbergstraße" gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Menden, 26.04.2018 Der Bürgermeister

gez. Wächter L. S. (Wächter)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 221 "Nachverdichtung Mühlenbergstraße" und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 06.12.2017 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2017 bis einschließlich 26.01.2018 öffentlich ausgelegt.

Menden, 26.04.2018 Der Bürgermeister

gez. Wächter L. S. (Wächter)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 221 "Nachverdichtung Mühlenbergstraße" ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 24.04.2018 als Satzung beschlossen worden.

Menden, 26.04.2018 Der Bürgermeister

gez. Wächter L. S. (Wächter)

INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 16.05.2018 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 221 "Nachverdichtung Mühlenbergstraße" ist somit am 16.05.2018 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 16.05.2018 zur jedermanns Einsicht bereit.

Menden, 17.05.2018 Der Bürgermeister

gez. Wächter L. S. (Wächter)

menden sauerland Bebauungsplan Nr. 221

"Nachverdichtung Mühlenbergstraße" (gem. § 13a BauGB)