

## Bekanntmachung

### Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 240 „Nachverdichtung zwischen Halinger Dorfstraße und Am Abendsiepen“ in Menden (Sauerland)

#### I.

#### Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 gemäß Verwaltungsvorlage (Drucksache D-10/22/319) den nachfolgenden Beschluss gefasst:

*Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) beschließt die Gestaltungssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240 „Nachverdichtung zwischen Halinger Dorfstraße und Am Abendsiepen“ [...] als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird auf Basis der folgenden Rechtsgrundlagen gefasst:*

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- und des § 89 Abs. 1 i.V.m. § 69 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109),

*jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.*

#### § 1

#### Geltungsbereich

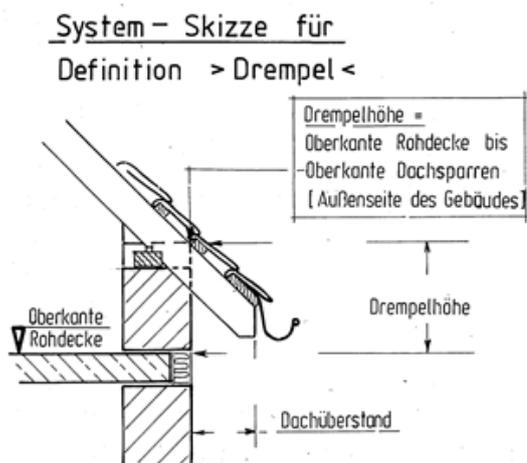
Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 240 „Nachverdichtung zwischen Halinger Dorfstraße und Am Abendsiepen“. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

#### § 2

#### Dachgestaltung

(1) Zulässige Dachformen sind alle geeigneten Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50°. Gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Nebenanlagen und Garagen sowie untergeordnete Dächer z.B. von Dachgauben, Zwerchhäusern, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

(2) Drempe (Kniestöcke) in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig; gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.



(3) Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel sind in ihrer Gesamtlänge bis maximal 2/3 der Trauflänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang (seitlicher Abschluss der Dachfläche) aufweisen. In Bezug auf Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. Übereinander liegende, auch seitlich versetzte Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Fläche aus einsehbar sind.

(4) Die Dachfläche unterhalb von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern darf das Maß von drei Dachpfannenreihen bzw. 1,00 m nicht unterschreiten. Eine Abweichung bis zu 0,50 m ist zulässig, falls in den darüber liegenden Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern ein zweiter Rettungsweg notwendig ist.

(5) Geneigte Dächer von Gebäuden sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dacheindeckung der Farbgruppen Schwarz, Dunkelgrau, Dunkelbraun, Rotbraun oder Rot auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- oder Photovoltaikzellen).

(6) Bei Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung vorgesehen sind, sind das Material, die Anordnung sowie die Oberflächen- und Farbgestaltung der Solar- oder Photovoltaik-Elemente so zu wählen, dass eine Blendwirkung sowohl für den Straßenverkehr als auch für die vorhandene und zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Solar- oder Photovoltaikanlage darf die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z.B. durch ihre Blendwirkung bzw. Reflexionen, nicht gefährden. Sollten sich nach abschließender Fertigstellung Missstände herausstellen, sind Maßnahmen zu deren Beseitigung durchzuführen.

### **§ 3 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind in der Ausrichtung der Traufe und des Firstes, ihrer Dachneigung, Dachaufbauten und Einschnitten sowie hinsichtlich der verwendeten Fassaden- und Dachmaterialien jeweils einheitlich zu gestalten.

Hinsichtlich der verwendeten Fassaden- und Dachfarben ist gleichfalls eine einheitliche Gestaltung anzustreben, jedoch sind hier Abweichungen in Ton und Helligkeit bei der jeweils verwendeten Farbe zulässig.

### **§ 4 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

In privaten Garten- bzw. Vorgartenanlagen sind sogenannte Stein- oder Schottergärten, d.h. Gartenanlagen, welche unter intensiver Verwendung von Steinen und Kies Pflanzen beherbergen oder in denen Steine selbst das wesentliche Gestaltungselement sind, nicht zugelassen. Die Flächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Bruchsteinen (Grauwacke, Basalt etc.), Wasserbausteinen und Schotter ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

### **§ 5 Einfriedungen**

Einfriedungen von privaten Grundstücken zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Hecken können auch mit Zäunen ergänzt werden, jedoch ebenfalls bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m. Stützmauern gelten nicht als Einfriedungen und bleiben von dieser Regelung unberührt.

Hecken und andere pflanzliche Abgrenzungen dürfen nicht in den Verkehrsraum hineinragen.

### **§ 6 Abstände vor Garagen und Carports**



Die vorstehende Satzung der Stadt Menden (Sauerland) wird hiermit gem. § 7 Abs. 4 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) öffentlich bekannt gemacht.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen der Satzung kann nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Menden (Sauerland) vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

### III.

#### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung der Stadt Menden (Sauerland) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergeben.

Menden, 20.12.2022

gez. Dr. Roland Schröder  
(Bürgermeister)

Diese Bekanntmachung wird auch auf der Internetseite der Stadt Menden (Sauerland) unter „***www.menden.de - Leben in Menden - Bürgerservice & Politik - Verwaltung - Rathaus***“ veröffentlicht.

---