

Erneute Bekanntmachung

2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“, Teil 2 in Menden (Sauerland)

Mit Bekanntmachungsanordnung vom 10.03.2026

I.

Erneute Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 gemäß Verwaltungsvorlage (Drucksache D-10/23/297) den nachfolgenden Beschluss gefasst:

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) beschließt die 2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“ - Teil 2 (...) als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird auf Basis der folgenden Rechtsgrundlagen gefasst:

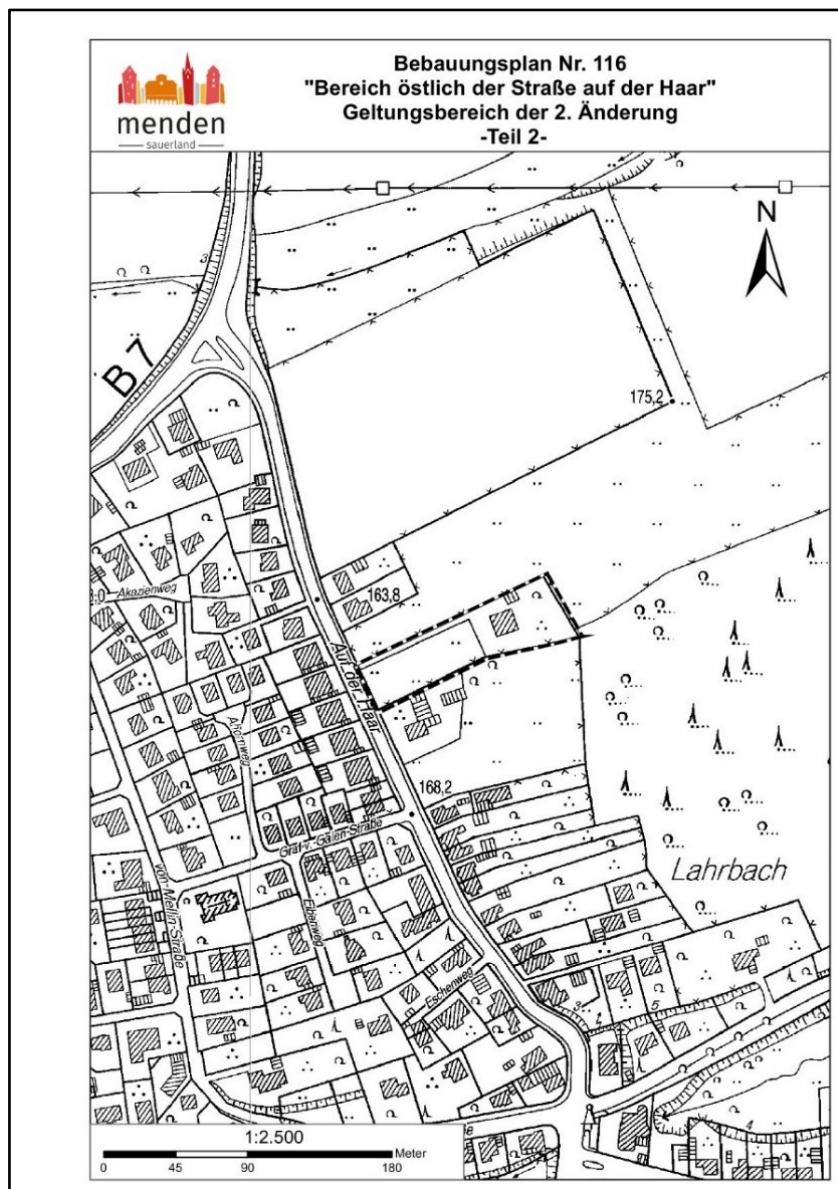
- *§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072)*
- *und des § 89 Abs. 1 i.V.m. § 69 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).*

Die in der Sitzung vorliegende Begründung zur 2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“ - Teil 2 (...) wird gebilligt.

5. Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die Verwaltung wird beauftragt, die 2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“ - Teil 2 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 116, 2. Änderung, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“, Teil 2, ist dem nachstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



§ 1

Geltungsbereich

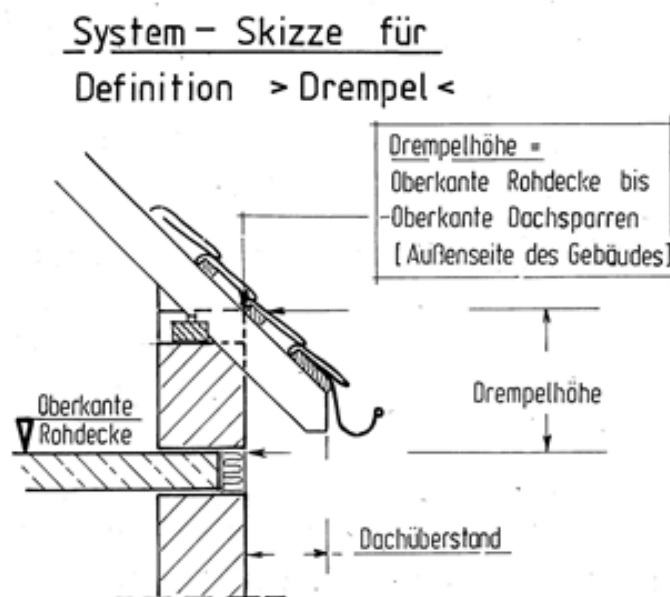
Der ursprüngliche Gesamtbebauungsplan Nr. 116 Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“ enthält Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erstmals geändert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umfasst das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“ - Teil 2. Der Änderungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

§ 2

Dachgestaltung

- (1) Zulässige Dachformen sind alle geneigten 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 als oberste Geschosse oberhalb der zulässigen maximalen Anzahl an Vollgeschossen, die selbst 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 des diesbezüglichen Geschosses von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.



Alternativ können auch Geschosse erstellt werden, die über die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hinausgehen und die im Sinne eines Staffelgeschosses mit allen Außenwänden um mindestens 1,00 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen. Ausgenommen sind lediglich die notwendigen Erschließungsräume (z.B. Treppenhäuser). Eine Begrenzung der Drempehhöhe erfolgt in diesem Fall nicht.

- (3) Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel sind in ihrer Gesamtlänge bis maximal $\frac{2}{3}$ 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 Photovoltaik- oder Solarwärmanlage 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 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

Bei Senkrechtaufstellung von Garagen, Carports etc. ist ein Mindestabstand von 5,00 m und bei Parallelaufstellung ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

§ 7

Anzahl der Stellplätze

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Die Aufstellfläche vor Garagen zählt nicht als Stellplatz.

Bei Miet- oder Eigentumswohnungen in den Wohngebäuden mit mehr als zwei WE ist eineinhalb Stellplatz je WE ausreichend. Ergibt sich bei der Summierung der Stellplätze eines Wohngebäudes eine Anzahl mit einem halben Stellplatz, ist auf die nächste ganze Anzahl aufzurunden.

Bei nachweislich kleineren WE wie Einliegerwohnungen, Ein- oder Zweizimmerappartements etc., bei der die Wohnfläche (WF) der untergeordneten Wohnung weniger als 50 % der WF der Hauptwohnung beträgt, kann auf Antrag ein Stellplatz für die kleinere WE ausreichen.

§ 8

Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Gestaltungssatzung können auf Antrag in begründeten Einzelfällen Abweichungen gem. § 69 BauO NRW zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 und 3 BauO NRW vereinbar sind und das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 9

Inkrafttreten

Die 2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“ – Teil 2 tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II.

Übereinstimmungsbestätigung gem. § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Der Wortlaut der Bekanntmachung der 2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“, Teil 2 der Stadt Menden (Sauerland) stimmt mit dem Beschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom 12.12.2023 überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 666) verfahren.

III.

Bekanntmachungsanordnung gem. § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Aufgrund einer fehlerhaften Angabe bei der Frist zur Rüge von Verfahrens- und Formfehlern von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Bestimmungen gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW wird der vorstehende Beschluss, welcher im Amtsblatt Nr.3 des Märkischen Kreises am 17.01.2024 erschienen ist, gemäß §10 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.116, Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“, Teil 2 in Menden gemäß § 214 Abs. 4 BauGB **rückwirkend zum 17.01.2024** in Kraft.

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, 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.

Menden (Sauerland), den 10.03.2026

Die Bürgermeisterin

gez. Manuela Schmidt

Diese Bekanntmachung wird auch auf der Internetseite der Stadt Menden (Sauerland) unter <https://www.menden.de/> (Startseite > Bürgerservice & Rathaus > Rathaus > Bekanntmachungen > Amtliche Bekanntmachungen) veröffentlicht.