

## BEKANNTMACHUNG

### Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“ in Menden (Sauerland)

Mit Bekanntmachungsanordnung vom 22.08.2024

#### I. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2024 die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“ beschlossen. Die Beschlussfassung lautet wie folgt:

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

*Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) beschließt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“ (...) 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 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412)*

*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 Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).*

*Die in der Sitzung vorliegende Begründung zur Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212, „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“ (...) wird gebilligt.*

##### 2. Bekanntmachung der Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

*Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212, „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.*

*Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses soll erst nach erfolgter Eintragung einer Baulast hinsichtlich der Verpflichtung zur Herstellung eines Waldmantels erfolgen (...).*

#### § 1

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umfasst das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 212 „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“. Der Änderungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

#### § 2

##### Dachgestaltung

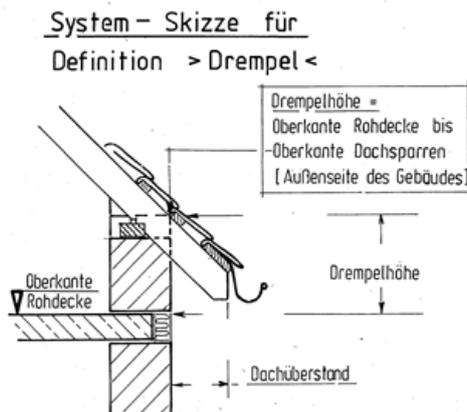
##### (1) Dachform und -neigung

Zulässige Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

Ausgenommen hiervon sind überdachte Nebenanlagen und Garagen sowie untergeordnete Dächer z.B. von Dachgauben, Zwerchhäusern, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

(2) Drempel

Drempel (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 als auch bei zurückspringenden Nicht-vollgeschossen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.



(3) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, Zwerchhäuser

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. Übereinander liegende, auch seitlich versetzte Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Fläche aus einsehbar sind.

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.

(4) Dacheindeckungen

Die Dächer von Gebäuden sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dacheindeckung der Farbgruppen Schwarz und Dunkelgrau entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Photovoltaik- oder Solarelemente).

(5) Photovoltaik- oder Solarelemente

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.

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.

#### § 4

##### **Anzahl und Art der Stellplätze**

###### (1) Anzahl der Stellplätze

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

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.

###### (2) Stellplatzbefestigung

Stellplätze sowie ihre Zufahrten und Zugänge auf privaten Grundstücken sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen, die aufgrund der Materialbeschaffenheit und des Untergrundaufbaus mindestens 80 % der anfallenden Niederschläge unmittelbar versickern können (Versiegelungsgrad 0,2). Dazu eignen sich z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Kiesbeläge.

#### § 5

##### **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 und privaten Verkehrsfläche einzuhalten.

#### § 6

##### **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.

#### § 7

##### **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.

#### § 8

## **Inkrafttreten**

Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“ tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **II. Übereinstimmungsbestätigung**

### **gem. § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)**

Der Wortlaut der Bekanntmachung der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“ der Stadt Menden (Sauerland) stimmt mit dem Beschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom 25.06.2024 überein.

Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741) verfahren.

## **III. Bekanntmachungsanordnung**

### **gem. § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)**

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212 „Nachverdichtung zwischen Hönnetalstraße und Meierfrankenfeldstraße“ in Menden (Sauerland) in Kraft.

Nach § 7 Abs. 6 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen die Satzung 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 22.08.2024

Der Bürgermeister

gez. Dr. Roland Schröder

Diese Bekanntmachung wird auch auf der Internetseite der Stadt Menden (Sauerland) unter

<https://www.menden.de/buergerservice-rathaus/rathaus/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen> veröffentlicht.