# STADT MENDEN (SAUERLAND)

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk"

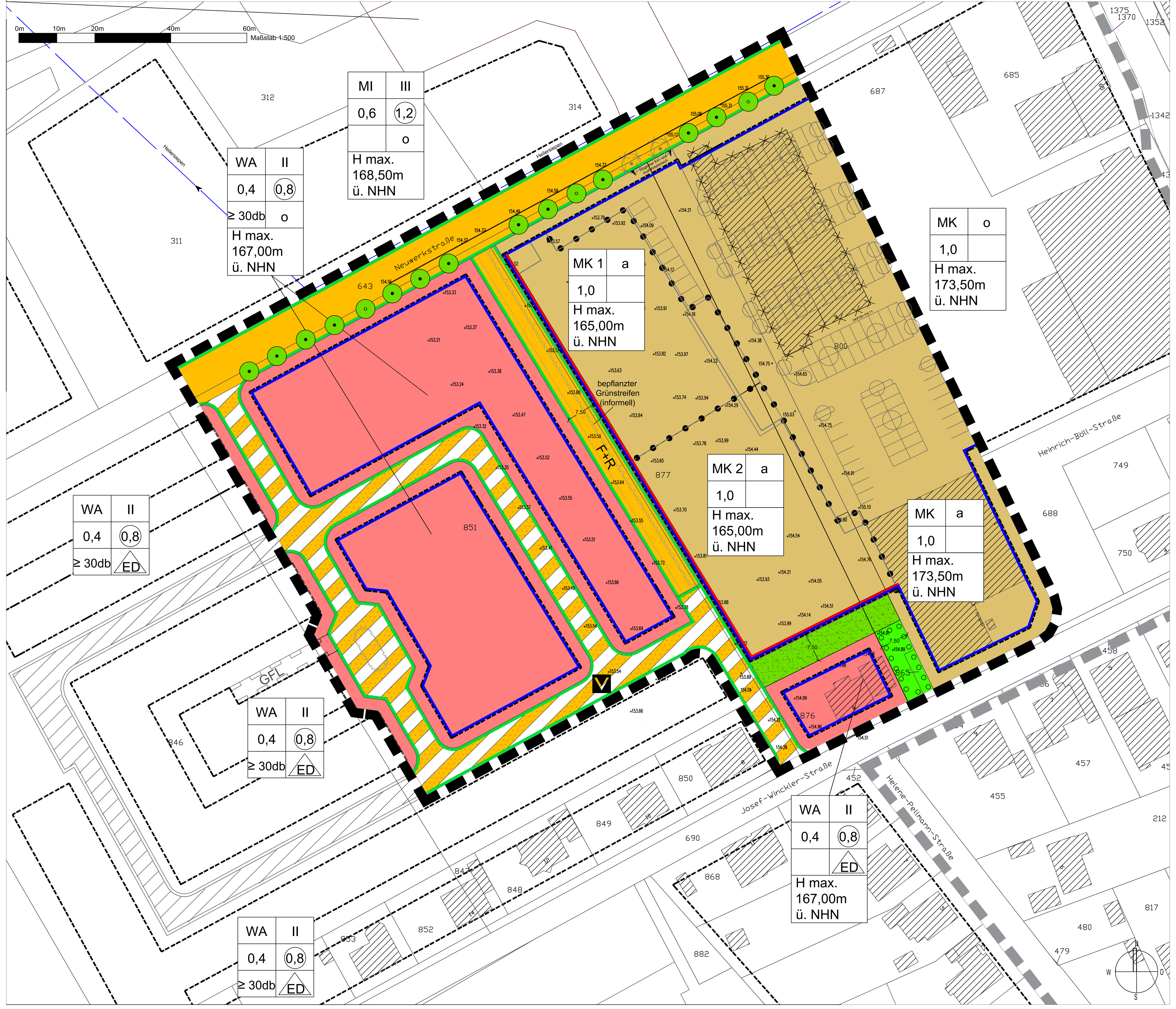
PRÄAMBEL

Aufgrund

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
- des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 421 ff.),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 24.9.24 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.






## A. Zeichnerische Festsetzungen

### Grenze des räumlichen Änderungsbereiches und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 9 (7) BauGB gem. § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
gem. § 16 (5) BauNVO

### Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind hier:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind hier:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

MK — Kerngebiet
gem. § 7 BauNVO

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind hier:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bereich des Kerngebiets entlang der Neuwerkstraße nur oberhalb des Erdgeschosses,
7. sonstige Wohnungen im Bereich des Kerngebiets entlang der Neuwerkstraße nur oberhalb des Erdgeschosses.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO:
Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen gem. § 33 i GewO, Betriebe mit Sexdarbietungen gem. § 33 a GewO sowie Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornographischen Filmen als Nutzungsunterart von Vergnügungsstätten.

MK 1 — eingeschränktes Kerngebiet
gem. § 7 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (9) und § 2 (2) BauGB

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind hier:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer VK von 1300 qm mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche der Hauptsortimente:
   - Bekleidung / Textilien
   - Schuhe / Lederwaren
   - Sportartikel
   - Unterhaltungselektronik
3. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bereich des Kerngebiets entlang der Neuwerkstraße nur oberhalb des Erdgeschosses,

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO:
1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
2. sonstige Wohnungen,
3. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 des § 7 BauNVO fallen,
4. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und / des § 7 BauNVO fallen,
5. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche und folgenden Hauptsortimenten:
   - Bekleidung / Textilien
   - Schuhe / Lederwaren
   - Sportartikel
   - Unterhaltungselektronik
6. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen gem. § 33 i GewO, Betriebe mit Sexdarbietungen gem. § 33 a GewO sowie Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornographischen Filmen als Nutzungsunterart von Vergnügungsstätten.

MK 2 — eingeschränktes Kerngebiet
gem. § 7 BauNVO

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind hier:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer VK von 1800 qm mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche der Hauptsortimente:
   - Bekleidung / Textilien
   - Schuhe / Lederwaren
   - Sportartikel
   - Unterhaltungselektronik
3. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bereich des Kerngebiets entlang der Neuwerkstraße nur oberhalb des Erdgeschosses.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO:
1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
2. sonstige Wohnungen,
3. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 des § 7 BauNVO fallen,
4. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und / des § 7 BauNVO fallen,
5. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche und folgenden Hauptsortimenten:
   - Bekleidung / Textilien
   - Schuhe / Lederwaren
   - Sportartikel
   - Unterhaltungselektronik
6. Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen gem. § 33 i GewO, Betriebe mit Sexdarbietungen gem. § 33 a GewO sowie Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornographischen Filmen als Nutzungsunterart von Vergnügungsstätten.

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl
gem. § 20 BauNVO

z.B. II — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
gem. § 20 BauNVO

Hmax. — maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull
gem. § 18 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise
gem. § 22 BauNVO

a — abweichende Bauweise
gem. § 22 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Gebäudelänge max. 24,00m
gem. § 22 BauNVO

Baugrenze
gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

### Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

V — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

F+R — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)

anzupflanzender Baum
gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7 und 9)

zu erhaltender Baum
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)

### Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünfläche
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 9)

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; hier: zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

### Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

≥ 30dB — Passive Schallschutzmaßnahmen, indem bei Gebäuden für nach Westen orientierte Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen ein erforderliches, resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß von erf. R´w,res mindestens 30 dB bzw. 35 dB einzuhalten ist.

Lärmschutzwand/Gebäuderiegel (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 14)

### Sonstige erläuternde Planzeichen

877 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

mögliche Bebauung

vorhandene Bebauung

zu beseitigende Bebauung

Straßenbegleitgrün (informell)

∘153.93 — vorhandene Geländehöhe in Metern über NHN

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk"

Entwässerungsgraben mit Verlaufsrichtung (nachrichtlich)

möglicher Ein- und Ausfahrtsbereich

Vorschlag Stellplatzgestaltung

zu beseitigender Baum

## B. Textliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) darf nicht überschritten werden. Überschreitungen der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen von untergeordneten Gebäudeteilen um bis zu 2,00 m (Aufzugsschächte, Antennenanlagen, usw.) sind gemäß § 31 (1) BauGB zulässig.

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2. Es gilt die offene Bauweise. Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m sind zulässig.
3. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 1,0 m durch Vortreten von Gebäudeteilen sind auf dem jeweiligen Grundstück zulässig. In Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
   Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten, hinteren Grundstücksflächen gemäß § 62 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NRW. Im festgesetzten Überflutungsgebiet sind diese Anlagen grundsätzlich unzulässig.
   Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.
   Im Kerngebiet sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist § 8 der Gestaltungsvorschriften zu berücksichtigen. (siehe Pkt. C)
   Im Kerngebiet sind (betrieblich und technisch) benötigte untergeordnete Nebenanlagen wie bspw. Papiercontainer und Anlieferzonen sowie Lärmschutzwände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB

4. In Allgemeinen Wohngebieten dürfen Stellplätze und Garagen ausnahmsweise die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m überschreiten.
   In Allgemeinen Wohngebieten ist vor Garagen eine Fläche in einer Tiefe von 5,0 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
5. Bei zusammenhängenden Stellplätzen (>4 Stellplätze) ist je 5 Stellpätze ein großkroniger Laubbaum gem. aktueller GALK-Straßenbaumliste zu pflanzen und zu unterhalten.

### Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6. Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen und zur Umrahmung privater Flächen sind standortgerechte heimische Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

*Pflanzenliste:*

| *Bäume:* | *Sträucher:* |
|---|---|
| Feldahorn Acer campestre | Roter Hartriegel Cornus sanguinea |
| Spitzahorn Acer platanoides | Haselnuss Corylus avellana |
| Bergahorn Acer pseudoplatanus | Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata *H* |
| Hängebirke Betula pendula | Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna *H* |
| Hainbuche Carpinus betulus *H* | Pfaffenhütchen Euonymus europaeus |
| Rotbuche Fagus sylvatica | Stechpalme Ilex aquifolium *H* |
| Esche Fraxinus excelsior | Liguster Ligustrum vulgare *H* |
| Wacholder Junipercus communis | Heckenkirsche Lonicera xylosteum |
| Vogelkirsche Prunus avium | Schlehe Prunus spinosa |
| Traubenkirsche Prunus padus | Kreuzdorn Rhamnus catharticus |
| Stieleiche Quercus robur | Feldrose Rosa arvensis |
| Eberesche Sorbus aucuparia | Hundsrose Rosa canina |
| Mehlbeere Sorbus aria Schwarzer | Schwarzer Holunder Sambucus nigra |
| Eibe Taxus baccata *H* | Besenginster Cytisus scoparius |
| Winterlinde Tilia cordata | Gemeiner Schneeball Viburnum opulus |

*H* = für Schnitthecken geeignet

7. Außerhalb der festgesetzten Standorte und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen auch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bodendeckern erlaubt.
8. Die vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.
9. Zur Durchgrünung des Kerngebiets sind außerhalb der festgesetzten Standorte und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung weitere 6 standortgerechte, heimische Bäume gem. der oben stehenden Pflanzliste auf dem privaten Grundstück zu pflanzen.
10. Die neu anzupflanzenden Alleebäume sind in folgenden Arten und Pflanzqualitäten zu erstellen:
    Echter Rotdorn - Crataegus laevigata
    Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang mind. 10 cm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen

### Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik
gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

11. Im MK 1- und MK 2-Gebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 80% mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dazu zählen Photovoltaikanlagen sowie Solarwärmekollektoren.
    Ausgenommen sind Einhausungen, Vordächer/Dächer über Eingangsbereiche sowie technisch notwendige Dachaufbauten (Lüftungsaggregate, Aufzugsschächten, Wechselrichter etc.).
12. Im MK- und WA-Gebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 75 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
    Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

    Als nicht nutzbare Dachfläche gilt:
    - Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
    - Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume.
    - Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei gewerblich genutzten Gebäuden; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mind. 50% wenn dies technisch und wirtschaftlich nach Punkt 1 und Punkt 2 möglich ist).

### Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

13. Der östliche Teil des Plangebietes (MK-Gebiet) entwässert im modifizierten Trennsystem. Somit befindet sich diese Fläche innerhalb eines vollständig erschlossenen und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Neuwerkstraße und in der Heinrich-Böll-Straße angeschlossenen Bereiches. Das auf den vorhandenen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem nördlich des Plangebietes liegenden Vorfluter „Heilersiepen" zugeleitet.
    Für das Gebiet stehen grundsätzlich die vorhandenen Mischwasserkanäle als Entwässerungsmöglichkeit zur Verfügung.
    Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus dem Gebiet in den bestehenden Vorfluter „Heilersiepen" zu prüfen und ggf. entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

### Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

14. Um den Immissionsschutz an den benachbarten und geplanten Wohngebäuden (WA-Gebiet) zu gewährleisten, werden folgende Maßnahmen im MK-, MK 1- und MK 2-Gebiet festgesetzt:
    - Errichtung eines Gebäuderiegels bzw. einer Lärmschutzwand an der West- und Südwestseite der überbaubaren Fläche im MK 1- und MK 2-Gebiet. Die Höhe muss mind. 5,0 m betragen. Unterster Bezugspunkt ist das Niveau des geplanten Erdgeschossfertigfußboden (OK FF)
    - Geräusche durch stationäre Anlagen auf und an Gebäuden im MK-, MK 1- und MK 2-Gebiet wie z.B. Aggregate, Kühlungen etc. sind so zu begrenzen, dass keine schädlichen Lärmimmissionen auf die Wohnnutzung einwirken. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
    - Die Öffnungszeiten der Betriebe im MK-, MK 1- und MK 2-Gebiet sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgeschlossen werden. Die Nutzungszeit von Parkplätzen/Stellplätzen im MK-, MK 1- und MK 2-Gebiet ist auf den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu begrenzen.
    - Warenanlieferungen per Lkw dürfen im MK-, MK 1- und MK 2-Gebiet ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfinden.

## C. Gestaltungsvorschriften

Nachrichtlicher Auszug aus der Gestaltungssatzung der Stadt Menden (Sauerland) über
- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Begrünung baulicher Anlagen sowie
- die Gestaltung von Werbeanlagen

innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk" in Lendringsen.

**§ 2 Fassaden**

(1) Doppelhäuser
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassadenmaterialien und -farben sowie der Drempelhöhe einheitlich zu gestalten.

(2) Fassadenoberflächen
Fassadenoberflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen (MI(1)) sind nur in hellem Putz oder Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Staffelgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen möglich.

**§ 3 Dächer**

(1) Doppelhäuser
Doppelhäuser 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.

(2) Kniestöcke (Drempel)
Kniestöcke (Drempel) sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

(3) Dachform/-neigung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausschließlich geneigte Dachflächen -mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen - mit einer Neigung von 15 bis 45° zulässig.

(4) Dachdeckung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung aus nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dachpfannen in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Photovoltaikzellen).

(5) Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel in ihrer Summe bis maximal 2/3 der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen. Bei Doppelhäusern werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. 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. Die Dachfläche unterhalb von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern darf das Maß von 1,0 m nicht unterschreiten.

**§ 4 Einfriedungen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m und in Form von Hecken zulässig. Dabei sollten standortgerechte, einheimische Laubgehölze bevorzugt verwendet werden.

**§ 5 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

(1) Nicht überbaute Fläche 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 (siehe auch § 9 Abweichungen).

(2) Vorgärten
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

**§ 6 Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken**

(1) Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten sowie Zuwegungen
Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 BauO NW, deren Zufahrten, Garagenzufahrten sowie Zuwegungen 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 der Grundstückszufahrten ist möglichst gering zu halten und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen (siehe auch § 9 Abweichungen).

(2) Begrünung
An öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen angrenzende Seiten- oder Rückwände von Garagen sind mit geeigneten selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

**§ 7 Standplätze für Abfallbehälter**

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, Hecken oder Holzwänden auszuführen.

**§ 8 Werbeanlagen**

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 62 Abs. 1 Nr. 12 BauO NRW bis zu einer Größe von 1 qm an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig.
(2) Werbeanlagen sind in ihren Größenverhältnissen und ihrer Gestaltung den Gebäudeproportionen unterzuordnen.
(3) Mehrere Werbeanlagen sind an den Ansichtsseiten eines Gebäudes jeweils zu einer gestalterischen Einheit zusammenzufassen.
(4) Unzulässige Anlagen sind:
1. Werbeanlagen mit wechselndem Licht; hierzu gehören insbesondere:
   a) Anlagen, bei denen der Wechsel durch völliges Ein- und Ausschalten des Stromes in wiederkehrenden Phasen entsteht (Blinklichtanlagen),
   b) Anlagen, bei denen sich leuchtende Flächen, Linien, Schriften oder Ähnliches in Helligkeit oder Farbe ununterbrochen, langsam und mit weichen Übergängen verändern (Wechsellichtanlagen),
   c) Anlagen, bei denen Lichtquellen sich so verändern, dass der Eindruck von laufender Schrift, bewegten Figuren oder Zeichen oder von Ähnlichem entsteht (Lauflichtanlagen)
   d) Projektoren und Monitore aller Art,
   e) angestrahlte Werbeanlagen, wenn die Lichtquellen bewegt oder ihrer Helligkeit wechselt,
   f) Anlagen mit der Möglichkeit bildwechselnder Motive (Wendeanlagen) und
   g) Kombinationen der genannten Anlagen.
2. Werbeanlagen mit beweglichen Elementen, die als Träger von Lichtquellen dienen,
3. selbstleuchtende Flachtransparente; hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,
4. farbliche Rahmungen von Schaufensterflächen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen oder Fassadenflächen durch Folienbeklebung, Plakatierung, Anstrich oder Ähnliches,
5. Freistehende Werbeanlagen, die die angrenzende Bebauung um mehr als 2,0 m überragen,
6. Werbeanlagen auf Gebäuden, die das Gebäude um mehr als 2,0 m überragen.

(5) Zu den seitlichen Gebäudegrenzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
(6) Werbeanlagen und Warenautomaten im öffentlichen Raum sind unzulässig.

**§ 9 Abweichungen**

Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gemäß § 69 Abs. 1 BauO NRW Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen, insbesondere von den §§ 5 bis 7, können im Einzelfall unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

Für das mit dieser 4. Änderung dieses Bebauungsplans neu festgelegte Kerngebiet wurde durch Schreiben vom 08.07.2019 des Ingenieurbüro IGC Geoconsult GmbH nachgewiesen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser in diesem Bereich nicht möglich ist. In diesem Bereich sind Abweichungen von den § 5 (1) und § 6 (1) dieser Gestaltungssatzung ausdrücklich zugelassen.

## D. Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Die 4. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk" löst einen Eingriff in die Natur und Landschaft aus, der mit einem Kompensationsdefizit in Höhe von 7.932 Biotopwertpunkten bewertet wird.

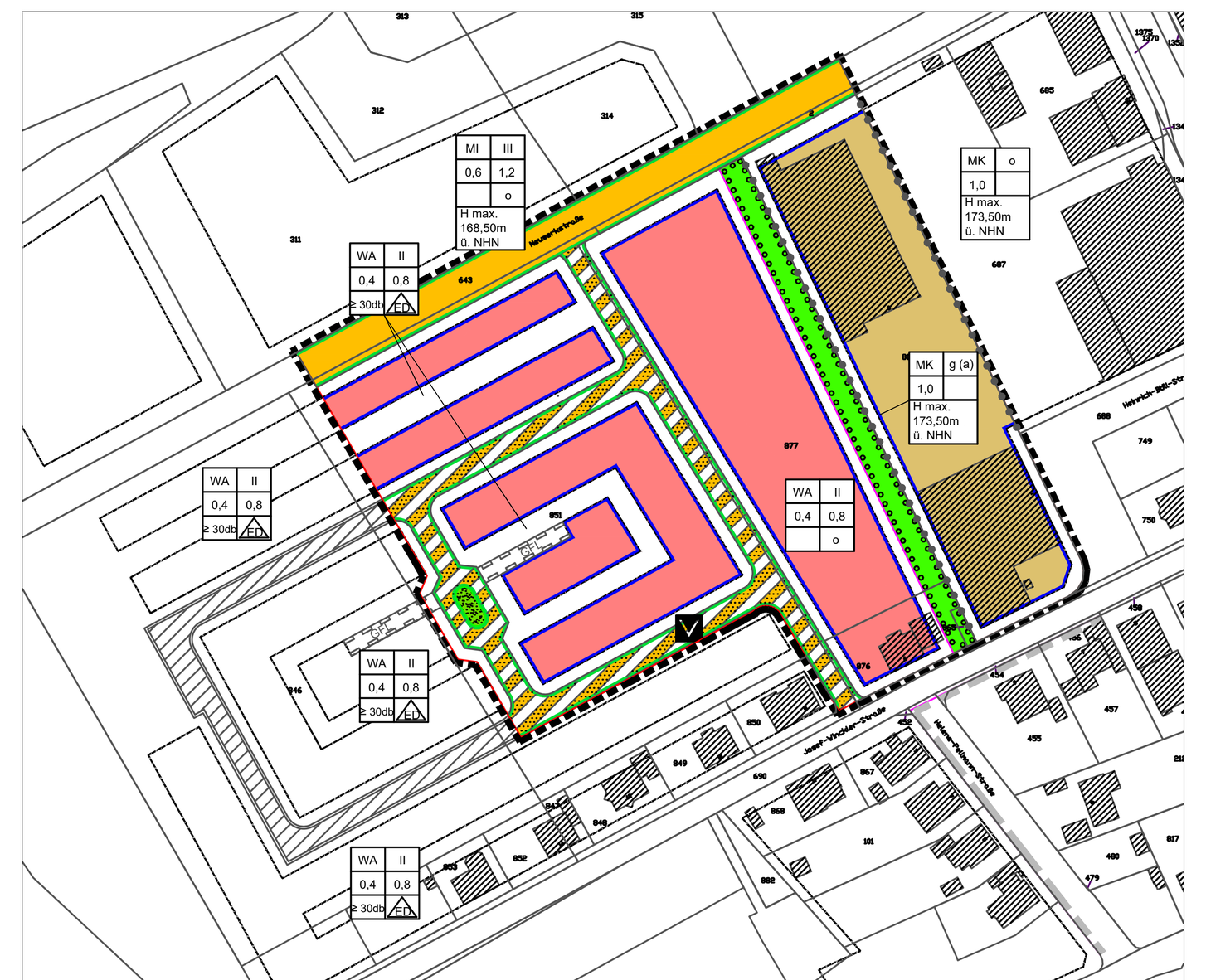
Die Kompensation dieses Wertpunktedefizits erfolgt durch Ökopunkte der Stadt Menden, die durch den Vorhabenträger erworben werden. Der Ausgleich wird auf der anerkannten Ökokonto-Fläche „Lütken Schlae" auf den Flurstücken 222, 223 und 224 der Flur 6 in der Gemarkung Lendringsen nachgewiesen.
Diese Fläche soll zu einer Extensiv-Grünlandfläche entwickelt und die vorhandenen Gehölzstrukturen durch Neupflanzungen zu einem lückenlosen Gehölzring ergänzt werden.



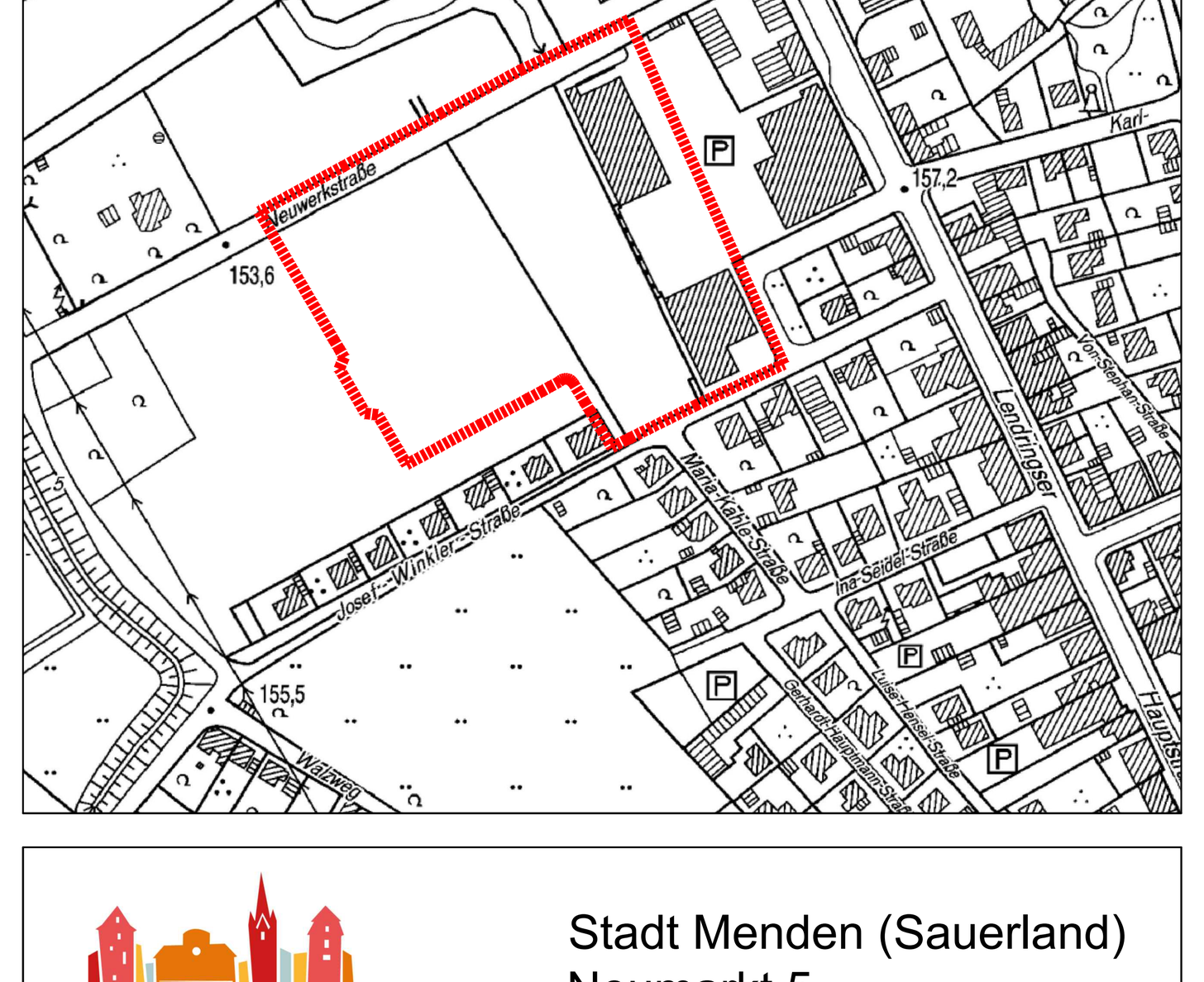
## E. Hinweise

1. Bodenaushub
   Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen, z. B. als Füllmaterial für den Schallschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage.
2. Bodendenkmäler
   Aufgrund bereits in der Umgebung bekannter archäologischer Fundstellen und der siedlungsgünstigen Lage ist ein Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet zu vermuten. Um die Entdeckung von Bodendenkmälern erst während der Bauphase zu verhindern und frühzeitig Planungssicherheit herzustellen, ist es notwendig das Plangebiet vorab vor Baubeginn mittels Baggersondagen auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen. Diese Maßnahme kann durch Mitarbeiter der LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe durchgeführt werden, wenn der Vorhabenträger einen Bagger mit Baggerfahrer zur Verfügung stellt. Der Bagger muss für die geplante Untersuchung mit einer mind. 2 m breiten Böschungsschaufel ausgestattet sein. Ausgehend von den Ergebnissen dieser Sachverhaltermittlungen wird dann über das weitere Vorgehen entschieden.
   Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet 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. Die Entdeckung von Bodendenkmäler ist der Stadt Menden (Sauerland), der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW - 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
3. Immissionen durch die Landwirtschaft
   Hervorgerufen durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es in den angrenzenden Bereichen zu möglichen, zeitlich begrenzten Belastungen durch Lärm, Geruch und Staub kommen.
4. Hohe Grundwasserstände
   Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die hohen Grundwasserstände im Plangebiet zu berücksichtigen (z.B. durch Wannengründungen oder den Verzicht auf eine Unterkellerung).
5. Artenschutz
   Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetations-beständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
   Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
5. Immissionsschutz
   Bei der Errichtung von Gebäuden und Nutzungen in dem MK 1- und MK 2-Gebiet ist gutachterlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine schädlichen Lärmauswirkungen auf die benachbarte, vorhandene und geplante (Wohn)Bebauung zu erwarten sind und die gemäß TA Lärm geltenden, gebietsabhängigen Immissionsrichterte (WA-Gebiet: 55 dB(A) tags; 40 dB(A) nachts / MK-Gebiet: 60 dB(A) tags; 40 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Ausschnitt derzeitiger Bebauungsplan



Begründung mit Umweltbericht




Stadt Menden (Sauerland)
Neumarkt 5
58706 Menden

| | |
|---|---|
| Plotname 510-002-00-B4-01-00-00.pdf<br>Datum 23.08.2024<br>Blattgröße L / B 1.57 / 0.73, qm 1.15<br>Projektleiter: Ca gez.: Sc | Auftraggeber BGB-Grundstücksgesellschaft Herten<br>Hohewardstraße 345-349<br>45699 Herten |
| Maßstab 1:500 | Projekt 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk" |
| Verfahrensstand<br>Satzungsbeschluss | Planinhalt<br>Satzungsfassung |

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50