STADT MENDEN
SAUERLAND

Bebauungsplan Nr.186
"Pellenberg"
1. Änderung

M. 1:500



27.10.2015

PRÄAMBEL

Gemäß

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (GV.NRW. S. 564), in Kraft getreten am 19. Oktober 2013, in der zum Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- den Darstellungen des Planinhalts gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

hat der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am 27.10.2015 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Darstellungen der Planinhalte gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet I.S.v. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO [siehe textliche Festsetzung a]

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

z.B. FH max. 213,50 m ü. NHN — Maximale Höhe baulicher Anlagen (FH = Firsthöhe) gemäß § 18 (1) BauNVO
Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt eines Daches.

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

o — Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

E — Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig. [siehe textliche Festsetzung b]

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1 — Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
Erhaltung der vorh. Buchenhecke

Erhaltung von Bäumen

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G+F+L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger und der Anlieger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanbereiches Nr. 186 "Pellenberg" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Bereich der 1. Änderung

B. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

a) Einfriedungen
- Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind ausschließlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu verwenden. Einfriedungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig.

b) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

C. Textliche Festsetzungen

a) 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf "zwei" je Wohngebäude festgesetzt.

D. Sonstige Darstellungen

- vorh. Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 208.39 — vorh. Geländehöhen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorh. Bäume
- vorh. städtische Bäume außerhalb des Plangebietes
- vorh. Böschung
- 201.00 — Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NN

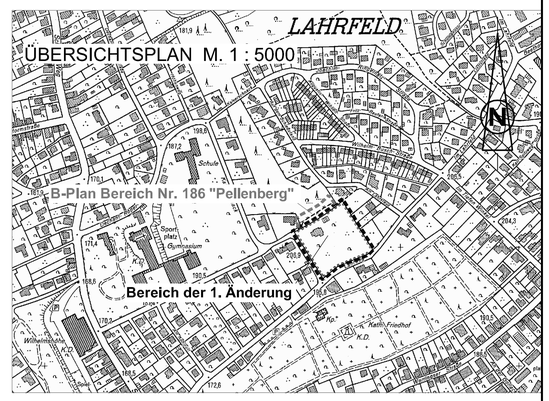
E. Hinweise (nachrichtlich übernommen)

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.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) 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. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
3. Gehölzbestände auf den Grundstücken sind vor Entnahme erneut fachlich auf ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Arten (z.B. Vögel, Insekten und Pflanzen) zu untersuchen. Diese Untersuchung ist nochmals zu dokumentieren. Sollte vor oder während der Baumaßnahme festgestellt werden, dass planungsrelevante Arten vorkommen, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehördezu informieren.
4. Zur Rückhaltung von Regenwasser im Planänderungsgebiet sind geeignete bauliche Anlagen (z.B. Zisternen) vorzusehen.
5. Vor Baubeginn sind die Einmündungen der privaten Erschließung und damit die Anbindungen an die öffentlichen Verkehrs -flächen mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Menden abzustimmen.
6. Vor Baubeginn sind die im Bebauungsplan Nr. 186 "Pellenberg" festgesetzten Maßnahmen hinsichtlich der Anlage und des Erhaltes eines Waldmantels durchzuführen. Die Durchführung ist zu dokumentieren und mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Menden abzustimmen.
Die weiteren Pflegemaßnahmen sind ebenfalls unter Beteiligung des Fachbereiches durchzuführen.
7. 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.
8. Seitens der Bezirksregierung Arnsberg werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: „Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben im bezeichneten Bereich und die Anwendung der Anlage 1 - Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBes-NRW) im Bereich der Bombardierung".
Die Anlage 1 TVV ist als Nr. 2 der Begründung beigefügt.
Wird durch die Überprüfung der Verdacht auf Kampfmittelrückstände bestätigt, ist durch geeignete Handlungen des Kampfmittelräumdienstes die Bevölkerung vor Schäden zu schützen. Alle Maßnahmen sind auf jeden Fall vor der örtlichen Bebauung durchzuführen. Grundsätzlich ist zum Schutz der Bevölkerung bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten.
Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden oder außergewöhnliche Verfärbungen des Erdreichs bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung (02373/903-0), die Polizei (110) oder die Feuerwehr (112) zu verständigen.

B — Umgrenzung des Bereiches mit vereinzelter Bombardierung

Es gilt die BauNVO 1990

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 „Pellenberg"



BEARBEITUNG :

WERNER Bauingenieure — Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. G. Werner . Dr.-Ing. D. Werner
Beratende Ingenieure BDB DWA vfdb
Staatl. anerk. Sachverständiger für Schall-, Wärme- u. Brandschutz
Baustatik – Betonsanierung
Brandschutz – SiGeKo
Schall- u. Wärmeschutz
Kanal- u. Straßenbau
Bieberkamp 12 b
58710 Menden
Tel. 02373/9893- 0
Fax 02373/9893-24
www.ing-werner.de
info@ing-werner.de

Menden, 30.04.2015

STADT MENDEN
SAUERLAND
Bebauungsplan Nr.186
"Pellenberg"
1. Änderung

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (Planz90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1 Nr. 3 v. 22.01.1991) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	**Bürobezeichnung:** WERNER Bauingenieure, Bieberkamp 12 b, 58710 Menden, Dipl.-Ing. G. Werner . Dr.-Ing. D. Werner, Beratende Ingenieure BDB DWA vfdb, Staatl. anerk. Sachverständiger für Schall-, Wärme- u. Brandschutz, Tel. 02373/9893- 0, Fax 02373/9893-24, www.ing-werner.de, info@ing-werner.de	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 05.02.2015 die 1.Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 03.06.2015 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.06.2015 bis einschließlich 13.07.2015 öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 27.10.2015 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 04.11.2015 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser angezeigte Bebauungsplan ist somit am 04.11.2015 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 04.11.2015 öffentlich aus.
Menden, 29.04.2015 gez. Böhmer L.S.	Menden, 27.05.2015 gez. Werner L.S.	Menden, 28.10.2015 Der Bürgermeister gez. Wächter L.S.	Menden, 28.10.2015 Der Bürgermeister gez. Wächter L.S.	Menden, 28.10.2015 Der Bürgermeister gez. Wächter L.S.	Menden, 04.11.2015 Der Bürgermeister gez. Wächter L.S.