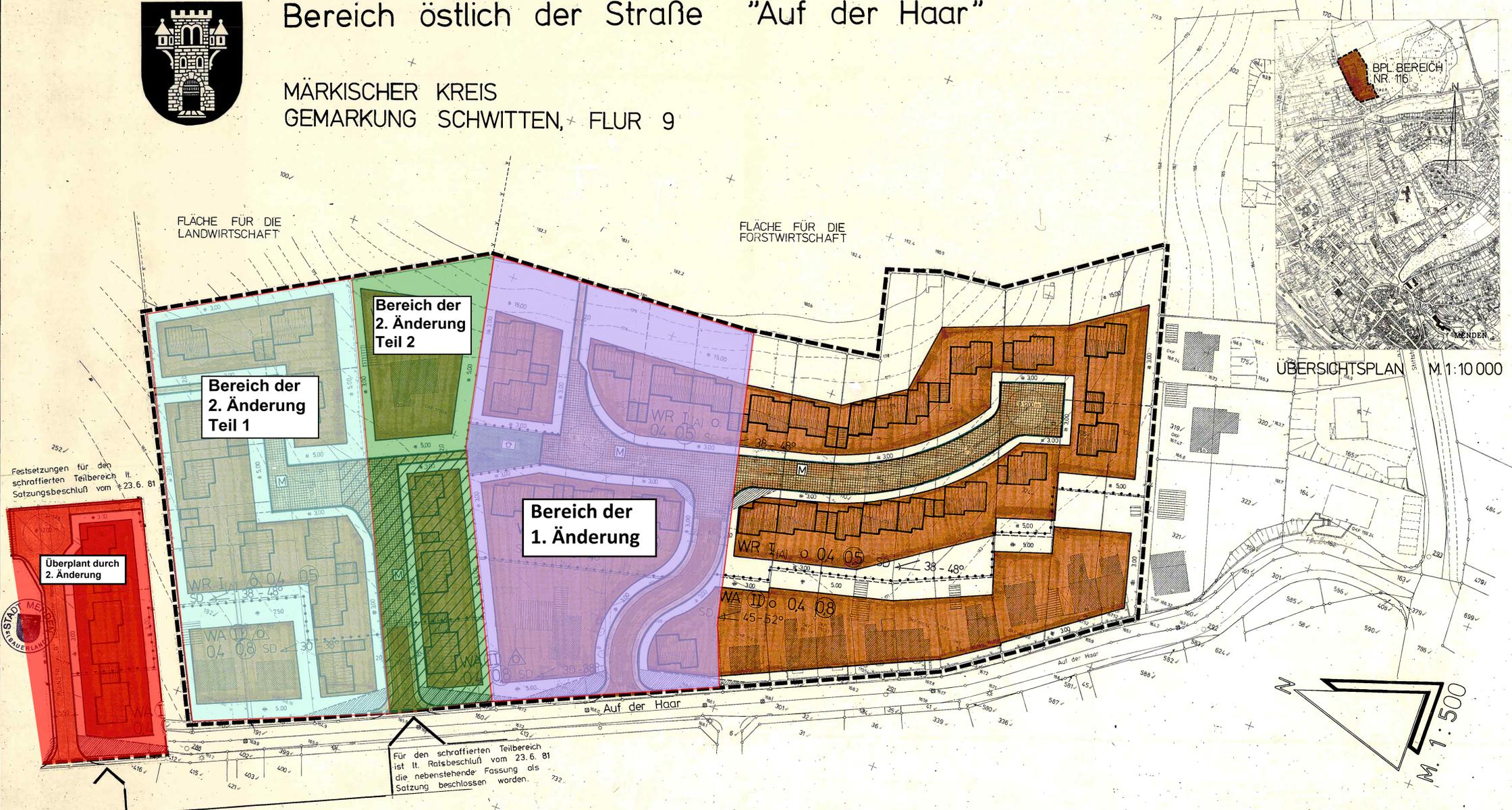


STADT MENDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 116



Bereich östlich der Straße "Auf der Haar"

MÄRKISCHER KREIS
GEMARKUNG SCHWITTEN, FLUR 9



Präambel:

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV. Nr. 1975, S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.1979 (GV. Nr. 1979 S. 594), des § 2 Abs. 1 und des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) hat der Rat der Stadt Menden in seiner Sitzung am 23.6.1981 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

- WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude
Die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke.
Die übrigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 6 sind ausgeschlossen.
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
- Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
z.B. 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
II
I
[A]
Zahl der Vollgeschosse zwingend gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse
Ein 2. Vollgeschoss kann ausnahmsweise als Kellergeschoss zugelassen werden, wenn dieses durch die Mängellage bedingt auf die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2 BauNVO anzurechnen ist.
- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfäche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
Straßenbegrenzungslinie
z. B. Gehweg
z. B. Fahrbahn
z. B. Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
- Mischfläche
Fußweg
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Sichtflächen sind oberhalb 0,70 m Höhe - über Fahrbahnoberkante gemessen - von Sichthindernissen (wie bauliche Anlagen, Einfriedigungen, Anpflanzungen o.ä.) freizuhalten.
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielfläche)

B. Nachrichtliche Darstellungen gem. § 9 Abs. 6 BBauG

- Gestaltungsvorschriften gemäß § 103 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauO NW (siehe besondere Satzung)
- 1.0 Dächer**
1.1 Dachform: SD = Satteldach
Gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen sind zulässig.
1.2 Dachneigung: z. B. 38° - 48°
1.3 Dachdeckung: dunkelfarbene Dachdeckung
1.4 Kniestöcke: Kniestöcke (Drampel) dürfen nicht höher als 75 cm sein
- 2.0 Einfriedigungen**
Einfriedigungen an Verkehrsflächen sind nur aus Naturhecken, Mauern oder Holz bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
- 3.0 Ausnahmen**
Von den Gestaltungsvorschriften können Ausnahmen gemäß § 103 Abs. 4 BauO NW zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

C. Sonstige Darstellungen

- Verhandene Wohngebäude
- Verhandene Wirtschafts- und Nebengebäude (Garagen)
- Verhandene Überdachungen
- Vorschlag Neuplanung Wohngebäude
- Vorschlag Neuplanung Nebengebäude (Garagen)
- Verhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

D. Hinweis

Zur Verhütung von Brandgefahr, sowie zur Verhütung der Ablagerung von Gartenabfällen und Urat im Walde sind die Grundstücke gegen den Wald hin mit einem min. 1,50 m hohen Zaun ohne Tor einzufriedigen.

E. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBE-SCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	GENEHMIGUNG gem §11 BBauG	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSVERMERKE
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Planungsabteilung: Bearbeiter: <i>Miser</i> Amtsleiter: <i>Miser</i> Menden, im Januar 1981	Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BBauG in der Sitzung am 15.5.1979 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 30 BBauG beschlossen. Menden, den 26.5.1981 Der Stadtdirektor: <i>Miser</i> in Vertretung: (Geheir) - Stadtbaurat	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben auf Grund der Bekanntmachung vom 13.3.1981 gem. § 2a (1) BBauG in der Zeit vom 23.3.1981 bis 24.4.1981 einschließlich öffentlich ausgelegt. Menden, den 8.5.1981 Der Stadtdirektor: <i>Miser</i> in Vertretung: (Geheir) - Stadtbaurat	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden am 23.6.1981 als Satzung beschlossen worden. Menden, den 7.7.1981 Der Bürgermeister: <i>Eisenberg</i>	Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) i.V.m. Artikel 3 & 1 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 76 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) genehmige ich hiermit diesen vom Rat der Stadt Menden am 23.6.1981 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 116. Arensberg, den 8. Oktober 1981 Der Regierungspräsident Im Auftrage: <i>Schubert</i>	Die Bekanntmachung gem. § 12 des BBauG vom 23.6.1980 ist am 18.12.1981 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser genehmigte Bebauungsplan ist somit am 18.12.1981 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 18.12.1981 öffentlich aus. Menden, den 22.12.1981 Der Bürgermeister: <i>Eisenberg</i>	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt. Menden, den Der Stadtdirektor: im Auftrag:

SATZUNG DER STADT MENDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 116
AUSGABE

STADT MENDEN (SAUERLAND)



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 116 der Stadt Menden
- Bereich östlich der Straße "Auf der Haar" -

1.0 Allgemeines

Die Stadt Menden wird nach dem Landesentwicklungsplan I/II als Entwicklungsschwerpunkt "Mittelzentrum mit 50.000 - 100.000 Einwohnern im Mittelbereich" eingestuft und der Ballungsrandzone zugeordnet.

In dem vom Rat der Stadt am 31.03.1981 beschlossenen neuen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Nr. 116 als Wohnbaufläche dargestellt. Der Regierungspräsident als Bezirksplanungsbehörde hat die landesplanerische Abstimmung gem. § 18 (3) LaPLaG NW erteilt. Der Verfahrensstand des Flächennutzungsplanentwurfes läßt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 im Parallelverfahren zu.

Der Rat der Stadt Menden hat in seiner Sitzung am 15.05.1979 beschlossen, für den Bereich östlich der Straße "Auf der Haar" einen Bebauungsplan gem. § 30 BBauG aufzustellen.

2.0 Planerische Zielsetzung

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die im Plangebiet gelegenen Freiflächen als Bauland auszuweisen und auf den sehr tiefen rückwärtigen Grundstücksbereichen der bebauten Grundbesitzungen östlich der Straße "Auf der Haar" die Schaffung weiterer Baugrundstücke für den Eigenheimbedarf zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem für Wohnzwecke gut geeigneten und zur baulichen Abrundung anstehenden Gebiet sowie zur Einleitung einer beabsichtigten weiteren Bautätigkeit erforderlich. Ferner soll mit dem Bebauungsplan erreicht werden, daß die für die bebauten Grundbesitzungen derzeit anzuwendenden unterschiedlichen Rechtsgrundlagen der §§ 34 und 35 BBauG durch ein einheitliches Planungsrecht für alle Eigentümer ersetzt werden.

Damit die im Flächennutzungsplan vorgegebene Zielplanung der Stadt verwirklicht werden kann, ist den städtebaulichen Belangen der Vorrang gegenüber den derzeitigen Nutzungen landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Art zu geben.

Das Plangebiet ist ca. 3,5 ha groß und umfaßt im neu auszuweisenden Bauflächenbereich ca. 50 Wohneinheiten.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sind die im Plangebiet Nr. 116 gelegenen Bauflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als reine bzw. allgemeine Wohngebiete abgestuft ausgewiesen. Hierdurch wird der besonderen Lage der rückwärtigen Bauflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zu der teilweise östlich angrenzenden Forstfläche Rechnung getragen. Aufgrund dieser Situation ist es erforderlich, daß die in den reinen Wohngebieten geplanten Bauflächen ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben und in verkehrsberuhigter Form (Verkehrsmischflächen) erschlossen werden. Zur Durchsetzung dieses Planungszieles

und zur Erhaltung der Eigenart der vorhandenen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ist es daher geboten, daß gem. § 1 Abs. 5 bis 9 Bau NVO die im reinen Wohngebiet gem. § 3 Abs. 3 Bau NVO und die im allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt hierdurch gewahrt.

In dem östlichen Plangebietsteil kann auf den in der Randlage zur Waldfläche geplanten Baugrundstücken der nach den Richtlinien geforderte Abstand zwischen dem Waldsaum und den überbaubaren Grundstücksflächen nur verringert eingehalten werden. Dieses ist bedingt durch die vorgegebenen Grundstückstiefen zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Waldrand und dem Erfordernis zur Anlage einer beidseitig anbaufähigen inneren Erschließungsanlage. Die Unterschreitung des Richtlinienabstandes vom Wald ist daher zur Vermeidung unwirtschaftlicher Aufwendungen für Erschließungsanlagen und übergroßer Grundstückseinheiten sowie zur Sicherstellung einer städtebaulich wünschenswerten Siedlungsdichte erforderlich. Aus forstlicher Sicht bestehen gegen den verringerten Abstand keine Bedenken, da der Wald im Osten des Plangebietes liegt und der Waldrand mit stabilen standfesten Laubholzarten bestockt ist. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ist ein Windwurf als Gefahr für die geplante Bebauung auszuschließen.

3.0 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über zwei Wohnstichstraßen von der vorhandenen Straße "Auf der Haar" aus in verkehrsberuhigter Form erschlossen werden. Die zwei neuen Straßeneinmündungen werden zur Schaffung überschaubarer Wohnbereiche mit kurzen Erschließungswegen erforderlich. Gleichzeitig wird mit dieser Erschließungsform der vorhandenen Grundstückssituation in Bezug auf die im südlichen Plangebietsteil zu erschließenden rückwärtigen Gartenbereiche und den im nördlichen Plangebietsteil zur Verfügung stehenden größeren Freiflächen Rechnung getragen.

Die Herstellung einer echten Kreuzung der Planstraße A mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Straßeneinmündung der Graf-von-Galen-Straße scheidet wegen der dann erforderlich werdenden Beseitigung eines Wohngebäudes an der Ostseite der Straße "Auf der Haar" grundsätzlich aus. Da es sich bei der versetzt geplanten Einmündung der Planstraße A um einen Rechtsversatz handelt, können sich keine Linksabbiegevorgänge überschneiden. Aus den dargelegten Gründen wird an der vorgesehenen Einmündung der Planstraße festgehalten. Für eine Fußwegverbindung vom nördlichen Ende des Plangebietes zu einer öffentlichen Straße hin wird aus städtebaulicher Sicht kein zwingendes Erfordernis gesehen.

Die o. g. Wohnstichstraßen werden zur Unterstützung der Wohnqualität in den reinen Wohngebieten auf den entsprechenden Teilabschnitten als Verkehrs-Mischflächen im Bebauungsplan ausgewiesen. Die für eine derartige Festsetzung erforderlichen planerischen Voraussetzungen liegen vor. Die Festlegung der Gestaltung der Mischflächen bleibt der Ausbauplanung vorbehalten. Das öffentliche Stellplatzverhältnis wird entsprechend den Richtlinien eingehalten.

4.0 Grünplanung

In dem Plangebiet Nr. 116 wird nur ein Spielplatz kleinster Größenordnung für Kleinkinder erforderlich. Dieser Spielplatz ist aus Gründen der zentralen Erreichbarkeit und Einbindung in das Baugebiet in den Übergangsbereich der zwei getrennt erschlossenen Wohnbereiche gelegt worden. Eine

unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnruhe in den angrenzenden Gartenbereichen ist in Anbetracht der Größenordnung und Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche nicht zu erwarten.

5.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Menden und des RWE. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die anfallenden Abwassermengen können über ausreichend dimensionierte Hauptsammler den zentralen Abwasserbehandlungsanlagen der Ruhrverbandskläranlage zugeführt werden.

Im Plangebiet erfolgen Einsammlung und Abtransport des Hausmülls bzw. hausmüllähnlicher Abfallstoffe durch eine geregelte Müllabfuhr. Der anfallende Müll wird durch die Stadt Menden der zentralen Müllverbrennungsanlage Iserlohn zugeleitet.

6.0 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Bundesbaugesetzes - vierter Teil - sind voraussichtlich nicht erforderlich. Der für die Anlage öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen aus Privatbesitz zu tätige Grunderwerb wird im Wege freier Vereinbarungen angestrebt. Von den gesetzlichen Möglichkeiten der Enteignung - Bundesbaugesetz fünfter Teil - soll nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn eine gütliche Einigung nicht zu erreichen ist.

7.0 Kosten

Die voraussichtlich anfallenden Kosten für die Gesamterschließung des Plangebietes betragen überschläglich ermittelt:

a) Grunderwerb Verkehrsfläche einschließlich Notar- und Vermessungskosten	= ca. 120 000,-- DM
b) Rohbauerschließung (Anlegung der Baustraßen)	= ca. 255 000,-- DM
c) Endgültiger Straßenbaubau	= ca. 385 000,-- DM
d) Beleuchtung der Verkehrsflächen	= ca. 80 000,-- DM
e) Kanalisation	= ca. 200 000,-- DM
f) Anlage des Kinderspielplatzes einschließlich Grunderwerb und Nebenkosten	= ca. 25 000,-- DM
	<hr/>
Gesamtkosten	= ca. 1.065 000,-- DM
	=====

Die Erschließung des Plangebietes ist abschnittsweise möglich. Der Zeitpunkt der Rohbauerschließung richtet sich nach dem Erfordernis zur Bereitstellung weiterer Baugrundstücke im nördlichen Stadtgebiet und der Aufnahme in das Straßenbauprogramm der Stadt Menden. Ein seit Jahren geplantes Einzelvorhaben soll noch vor dem Bau der inneren Erschließungsanlagen über ein Wegerecht von der Straße "Auf der Haar" aus erschlossen werden.

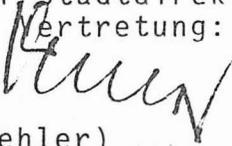
Nach der Rohbauerschließung wird mit einer endgültigen Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen innerhalb eines Zeitraumes von ca. 5 Jahren gerechnet.

Die Finanzierung der Erschließungsanlagen soll aus den jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln des Straßenbau- und Kanalprogramms der Stadt Menden erfolgen.

Die Bauherren werden nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes zur Zahlung der Erschließungsbeiträge herangezogen.

Menden, im Mai 1981
IV/61/611 - La/Go

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Oehler)
Stadtbaurat

S a t z u n g

über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 - Bereich östlich der Straße "Auf der Haar" -



**STADT
MENDEN
SAUERLAND**

Auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV. NW. S 594/SGV NW 2023) sowie des § 103 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96/SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV.NW. S. 122) hat der Rat der Stadt Menden in seiner Sitzung am 23.06.1981 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Menden für den Bereich östlich der Straße "Auf der Haar". Die Umgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem anliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Bereiche, für die unterschiedliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt sind, sind in dem Anlageplan mit dem Buchstaben F und einer Ordnungsziffer bezeichnet (z.B. "F 1").

§ 2

Dächer

- (1) Dachform Satteldach (SD) für alle Bereiche.
Gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen sind zulässig.

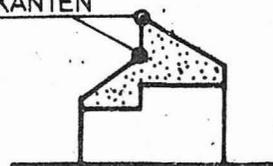
- (2) Dachneigung

Bereich F 1 = 30-38°

Bereich F 2 = 45-52°

Bereich F 3 = 38-48°

FIRSTKANTEN



(3) Dachdeckung

Dunkelfarbene Dachdeckung für alle Bereiche.

(4) Kniestöcke (Drempel)

Kniestöcke (Drempel) dürfen in allen Bereichen nicht höher als 75 cm sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.

§ 3

Einfriedigungen

- (1) In allen Bereichen sind Einfriedigungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen nur aus Naturhecken, Mauern oder Holz bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
- (2) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über Sichtflächen bleiben hiervon unberührt.

§ 4

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gemäß § 103 Abs. 4 BauO NW Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

*Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt MK Nr. 67
vom 31.12.1982*

STADT MENDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 116



Bereich östlich der Straße "Auf der Haar"

MÄRKISCHER KREIS
GEMARKUNG SCHWITTEN, FLUR 9

Hier: Anlage zur Gestaltungs-
satzung

FLÄCHE FÜR DIE
LANDWIRTSCHAFT



— Grenze unterschiedlicher Gestaltungs-
bereiche