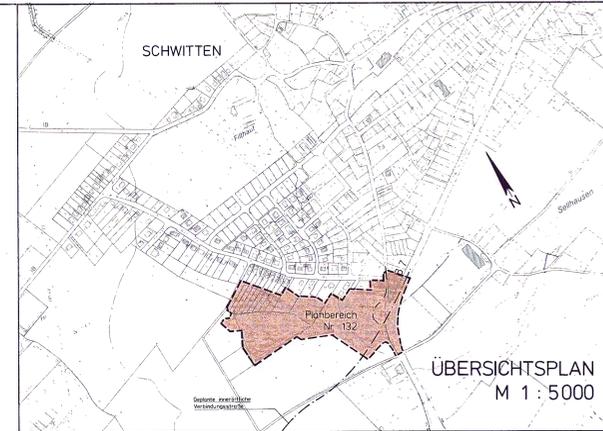


STADT MENDEN - SAUERLAND - BEBAUUNGSPLAN NR. 132

BEREICH IM NUÖRTCHEN, NÖRDLICH B7,
WESTLICH WEHRSCHAU - STADTEIL SCHWITTEN-



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.94 (GV NW S. 666) - SOV NW 2023 - in der z.Z. gültigen Fassung sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 08.04.94 (BGBl. I S. 766) i. V. mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), i. V. mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung

der Bekanntmachung vom 16.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am **06.02.36** die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, IV, § 1 BauNVO)

- WA**
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Service- und Serviceeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Betriebszweiges
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

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

- z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- z. B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstanzahl gemäß § 16 Abs. 2 u. 4 BauNVO
- z. B. [A] Ein weiteres Vollgeschoss kann ausnahmsweise im Dachraum zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 6 BauGB, I, V, § 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, daß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen
- Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, daß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen
- Bauweise gemäß § 23 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch Baugruben werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Schallschirm oberhalb 0,70 m Höhe, von Oberkante Fahrbahn gerechnet, von Seitenansichten (wie bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen u. d.) frei zu halten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenbegrenzungslinie
- z. B. Gehweg
- z. B. Fahrbahn
- z. B. Gehweg
- Verkehrsbenutzter Bereich
- Strassenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Vor- und Entsorgung zu bebaubarer Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Ausnahmen von der festgesetzten Lage der zu bebauenden Fläche können auf der Grundlage des § 21 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Erschließung an anderer Stelle des Grundstücks gesichert ist.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Baldfeldweise
- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Hier: Regenversickerungsflächen sowie Anpflanzungsflächen (konkrete Maßnahmen siehe gesonderter Gestaltungssplan)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Bäume Sträucher Sonstige Bepflanzungen (z.B. Hecke)
- Für die Mischpflanzungen sind bodenständige, heimische Laubbäume zu verwenden
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Sonstige Bepflanzungen (hier Hecke)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Hier: Fläche für Lärmschutzwall
- Lärmschutzwall
- Fläche für eine Lärmschutzwand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Die resultierende Schallschirmhöhe ist die Außenhöhe des in den bestgeeigneten Bereichen mindestens betragen:
- | | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|
| A | DG 45 db | CG 45 db | DG 40 db | CG 40 db |
| B | DG 45 db | CG 45 db | EG 40 db | CG 40 db |
| C | DG 35 db | CG 30 db | EG 30 db | CG 30 db |
| D | DG 35 db | CG 30 db | EG 30 db | CG 30 db |
| E | DG 35 db | CG 30 db | EG 30 db | CG 30 db |

B. Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrößen
- Vorgeschlagene Parkplätze, Parkbuchten und Pflanzflächen innerhalb des Verkehrsbenutzten Bereichs

C. Hinweis

- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestanforderungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 5 (1 - 5) FStättG (Einkauf § 7 (1) FStättG)
- Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsbenutzten auf der freien Strecke der Bundesstraße (B7) ansprechen können, sind nicht zulässig. Die o. g. Werbeflächen bedürfen in jedem Fall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenverkehrsverwaltung gemäß § 8 FStättG i. V. m. 25 StrWG NW
- Bei Bodenöffnungen können Bodenentwässerung (Kultur- und/oder naturgeschützte Bodenflächen, d.h. Mägen, alte Gärten, Einzelhöfe, aber auch Verbindungen und Verflechtungen in der natürlichen Bodenbeschichtung) entfernt werden. Die Entdeckung von Bodenschätzen ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Museum für Archäologie / Amt für Bodenschätze, Außenstelle (Tel. 02781 / 128) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungspflicht mindestens drei Werktage im unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW)

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung des dargelegten Anlagungsverfahrens sowie von Ort und Zeit der Öffentlichkeitsauslegung rechtsverbindlich.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Schwitten im Bereich des Flurstücks 302 außer Kraft.

E. Nachträgliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Gestaltungsvorschriften gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO (i. besond. Satzung)
- § 2 Dächer
- Dachform:
 - Bettendach (BD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) für alle Bereiche. Gegenüber versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Fallrichtungen sind zulässig.
 - Dachneigung:
 - Bereich F1 = 28° - 45°
 - Bereich F2 = 38° - 50°
 - Dachdeckung:
 - Darkerbede oder rote Dachdeckung für alle Bereiche
 - Kleinfächer (Drempel):
 - Kleinfächer (Drempel) dürfen im Bereich F1 nicht höher als 50 cm und im Bereich F2 nicht höher als 75 cm sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von Oberkante Putz bis Oberkante Dachansatz.
 - Einfriedigungen:
 - Einfriedigungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bei einer Höhe von 75 cm zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans über Einfriedigungen bleiben hiervon unberührt.
 - Sitzplätze für Kitz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken:
 - Sitzplätze im Sinne des § 2 Abs. 7 BauNVO sowie deren Zufahrten sind in ihrem Aufbau zu auszubilden, daß der auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Befestigungen, die die Wasserzuchtbarkeit wesentlich beeinträchtigen, sind nur zulässig, soweit deren Zweckbestimmung dieses erfordert. Die flächenmäßige Dimensionierung von Sitzplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
 - Abwechslungen:
 - Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gemäß § 73 Abs. 1 BauNVO Abweichungen zugelassen werden, wenn dies Gesamtheitlich begründet wird.



GEOMETRISCHE EINDeutIGKEIT	FÜR DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	ANZEIGE GEMÄSS § 11 BAUGB	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSVERMERKE
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, v. 22.01.91) entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Planungsabteilung Bearbeiter: <i>[Signature]</i> Anschieber: <i>[Signature]</i>	Der Rat der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 22.01.91 gemäß § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 21.08.35 die Ausarbeitung des Bebauungsplans i. S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 08.02.31 gemäß § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 18.02.31 bis einschließlich 18.02.31 öffentlich ausgetragen.	Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 08.02.35 gemäß § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 21.08.35 bis einschließlich 21.08.35 öffentlich ausgetragen.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 06.02.36 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist dieser Bebauungsplan dem Rat der Stadt Menden am 06.02.36 rechtsverbindlich geworden und legt mit Begründung ab 06.02.36 öffentlich aus.	Die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB ist am 06.02.36 öffentlich veröffentlicht worden. Dieser Bebauungsplan ist dem Rat der Stadt Menden am 06.02.36 rechtsverbindlich geworden und legt mit Begründung ab 06.02.36 öffentlich aus.	Die Übereinstimmung der reibenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung des Bebauungsplans wird hiermit bestätigt.
Menden, 30.07.95 <i>[Signature]</i>	Menden, 31.07.95 Der Stadtdirektor <i>[Signature]</i>	Menden, 31.07.95 Der Stadtdirektor in Vertretung <i>[Signature]</i>	Menden, 10.10.1995 Der Stadtdirektor in Vertretung <i>[Signature]</i>	Menden, 11.03.96 Der Stadtdirektor in Vertretung <i>[Signature]</i>	Menden, 11.03.96 Der Stadtdirektor in Vertretung <i>[Signature]</i>	Menden, 12.03.96 Der Stadtdirektor in Vertretung <i>[Signature]</i>	Menden, 12.03.96 Der Stadtdirektor in Vertretung <i>[Signature]</i>	Menden, 12.03.96 Der Stadtdirektor in Vertretung <i>[Signature]</i>

**ES GILT DIE
BauNVO 1990**

**SATZUNG DER
STADT MENDEN
BEBAUUNGSPLAN
NR. 132**

BEREICH IM NUÖRTCHEN, NÖRDLICH B7,
WESTLICH WEHRSCHAU - STADTEIL SCHWITTEN