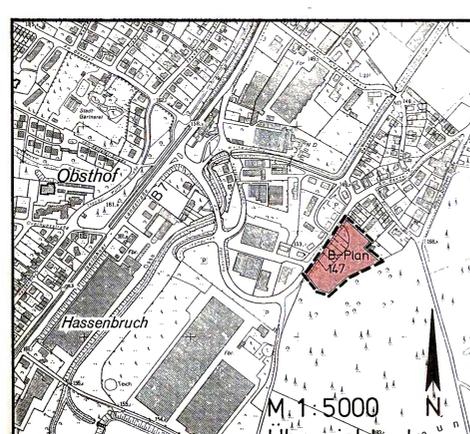
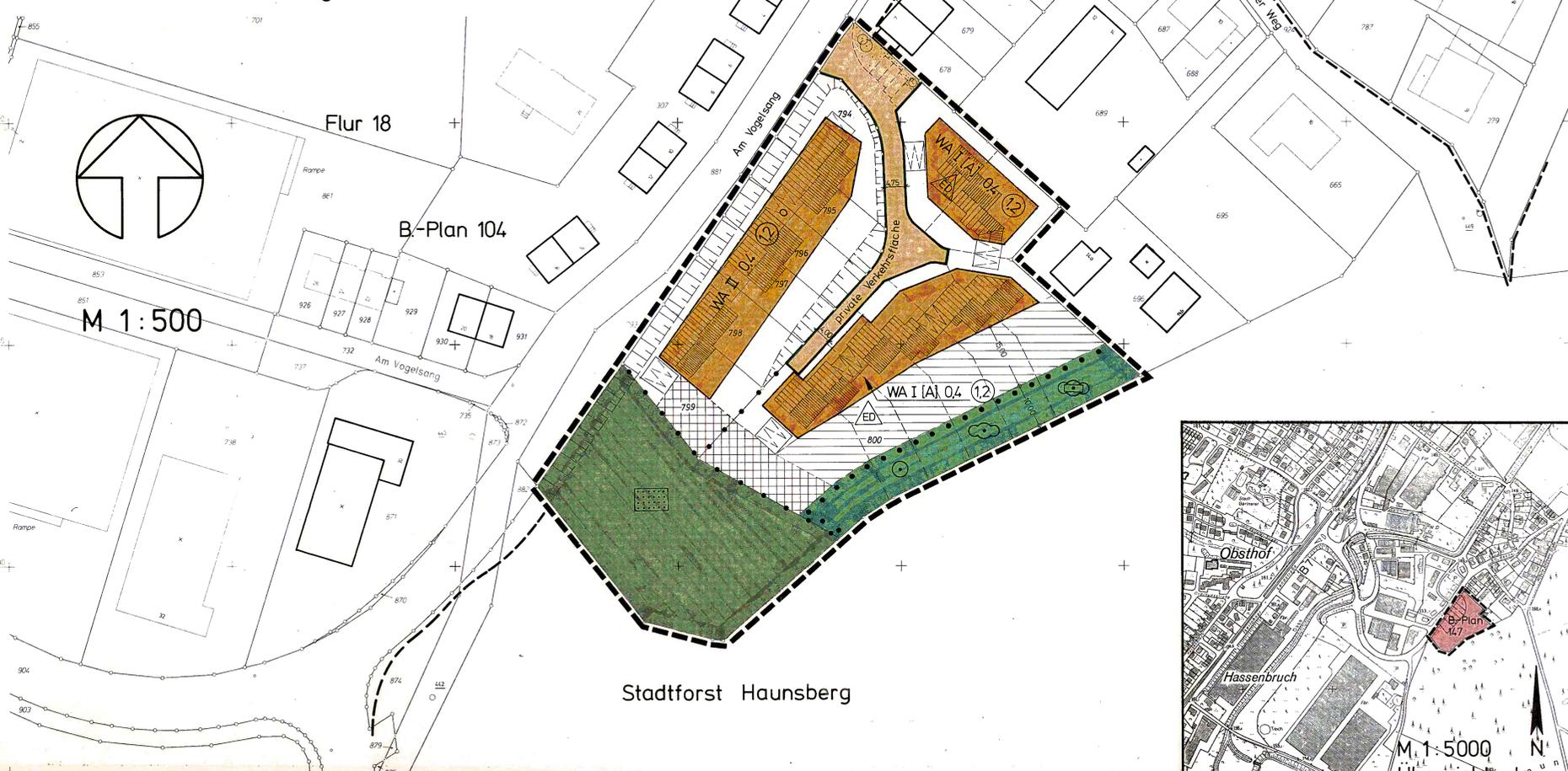


Bebauungsplan Nr.147

Bereich zwischen der Straße "Am Vogelsang"
und dem Stadtforst Haunsberg



PRÄAMBEL
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.94 (GV NW S. 666) - SGV 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 30.07.96 (BGBl. I S. 1189) i. V. mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), i. V. mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am **24.06.97** die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
 - (2) 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
- Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- (1,2)** Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO
- z.B. I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO
- (A)** Ein weiteres Vollgeschöß kann ausnahmsweise im Dachraum zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

- o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED** Offene Bauweise
Hier: nur Einzel- 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.
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO**
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen festgesetzt.

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

- WA** Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete
- private Verkehrsfläche**
z.B. Straßengiebelgrün
z.B. Parkbuch
private Verkehrsfläche
Straßengrenzlinie
- private Verkehrsfläche (unverbundene Flächenaufteilung)**

5. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Flächen für Wald**

6. Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 25b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)**
- Bäume**
- Sträucher**
- Sonstige Bepflanzungen**
- Für Neuanpflanzungen sind bodenständige, heimische Laubbäume zu verwenden

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

B. Festsetzungen gem. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO

- Nicht überbaubarer Grundstücksflächenbereich des allgemeinen Wohngebietes, in welchem gem. § 12 Abs. 6 Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.**
- Nicht überbaubarer Grundstücksflächenbereich des allgemeinen Wohngebietes, in welchem gem. § 12 Abs. 6 Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind.**
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete gem. § 16 Abs. 5 BauNVO**

**C. Sonstige Festsetzungen
Regelung zur Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 51a Abs. 3, Satz 2 LWG)**

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a Abs. 3, Satz 2 LWG wie folgt zu beseitigen:
 - N1** Das im Flächenbereich N1 anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.
 - N2** Das im Flächenbereich N2 anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Straße "Am Vogelsang" zuzuführen.
- Von den vor genannten Festsetzungen bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers kann im Einzelfall Ausnahme erteilt werden, wenn Gutachterlich nachgewiesen wird, daß die vorgeschriebene Art der Beseitigung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.



D. Sonstige Darstellungen

- Vorschlag Neuplanung Wohngebäude**
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen**
- Vorschlag zur Lage der Stellplätze**
- vorhandene Grundstücksgrenzen**
- Flurstücksbezeichnung**
z.B. 795
- Böschung**

E. Hinweis

1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02781 / 1291) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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 hinsichtlich des Bodendenkmals zu befragen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

F. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.
Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 außer Kraft.

G. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Auszug aus den Gestaltungsrichtlinien gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (s. besond. Satzung)

- § 1 Geltungsbereich**
 - (1) Im Anlagensind Bereiche, für die unterschiedliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt sind, mit dem Buchstaben F und einer Ordnungsziffer bezeichnet (z.B. F1)
- § 2 Dächer**
 - (1) Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach für alle Bereiche. Gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen sind zulässig.
 - (2) Dachneigung: Bereich F1 28° - 38°, Bereich F2 32° - 45°
 - (3) Dachdeckung: Dunkelgrüne oder rote Dachdeckung für alle Bereiche.
 - (4) Kniestöcke (Drempel): Kniestöcke (Drempel) dürfen im Bereich F1 nicht höher als 50 cm und im Bereich F2 nicht höher als 125 cm sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.
 - (5) Dachgauben: Dachgauben sind zulässig als Schiepgadendach- oder Spitzdachgauben und dürfen in ihrer Länge max. 2/3 der Hauptdachlänge erreichen. Der Ortsgangabstand muß mind. 1,50m betragen. Die Dachfläche unterhalb von Gauben darf das Maß von drei Dachpfannenreihen bzw. 1,00m nicht überschreiten.
- § 3 Einfriedungen**
 - In allen Bereichen sind Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.
- § 4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke**
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in allen Bereichen wasser- und luftdurchlässig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.
- § 5 Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken**
 - Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 9 BauNVO sowie deren Zufahrten sind in allen Bereichen 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 von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
- § 6 Standplätze für Abfallbehälter**
 - Standplätze für Abfallbehälter sind in allen Bereichen in ihrem Aufbau so auszubilden, daß das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung dieser Standplätze ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.



| GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT | FÜR DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | SATZUNGSBESCHLUSS | ANZEIGE GEMÄSS § 11 BAUGB | INKRAFTTRETEN | BEGLAUBUNG DER VERFAHRENSVERMERKE |
|---|--|---|---|---|--|--|---|
| Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1980 vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3, v. 22.01.91) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. | Planungsabteilung Bearbeiter: <i>G. Kumpster</i> Amtsleiter: <i>i. v. Velt</i> | Der Rat der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 06.02.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen. | Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 01.02.97 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.02.97 bis einschließlich 17.03.97 öffentlich ausgelegt. | Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 24.06.97 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 04.07.97 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 04.07.97 öffentlich aus. | Die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB ist am 04.07.97 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser angezeigte Bebauungsplan ist somit am 04.07.97 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 04.07.97 öffentlich aus. | Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensmerkmale mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt. |
| Menden, <i>[Signature]</i> | Menden, 12.02.97 Der Stadtdirektor Baudezernat In Vertretung <i>[Signature]</i> (Velt) | Menden, 12.02.97 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>[Signature]</i> (Velt) | Menden, 04.07.97 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>[Signature]</i> (Velt) | Menden, 05.07.97 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i> (Velt) | Menden, <i>[Signature]</i> Der Stadtdirektor In Vertretung <i>[Signature]</i> (Velt) | Menden, 04.07.97 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>[Signature]</i> (Velt) | Menden, Der Stadtdirektor <i>[Signature]</i> |