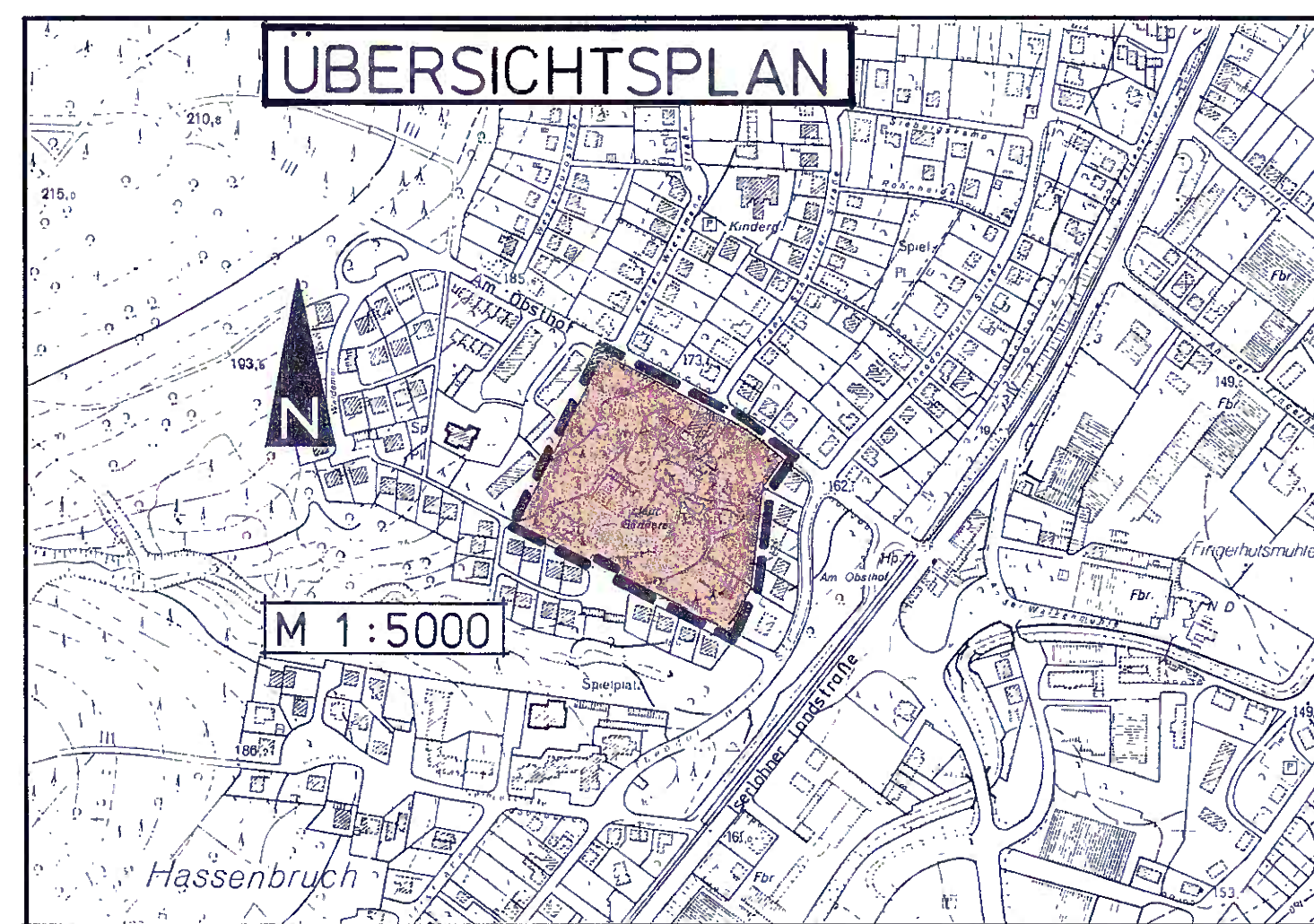




STADT MENDEN SAUERLAND

BEBAUUNGSPLAN NR. - 148

BEREICH OBSTHOF - FRÜHERE STADTGÄRTNEREI



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.94 (GV NW S. 668) - i. d. Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253) - zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ist der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am 9.5.1995 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satz beschlossen.

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) ist der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am 9.5.1995 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satz beschlossen.

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

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

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

12

Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO

(A)

Ein zweites Vollgeschosß kann ausnahmsweise im Dachraum zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

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

O

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Überbaubare

Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsbenutzter Bereich
- z.B. Parkbuch
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg (im Zuge der vorhandenen öffentl. Verkehrsfläche Von-Ketteler-Str.)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Anschluß der privaten Grünfläche an die öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Zuwegung

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Flächen gem. § 9 Abs. 21

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Vor- und Entsorgung zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Ausnahmen von der festgesetzten Lage der zu belastenden Fläche können auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Erschließung an anderer Stelle des Grundstücks gesichert ist.

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen (hier Hecke)
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. In begründeten Einzelfällen kann eine Ausnahme von der Bindung der Baumerhaltung für den Abbruchfall oder zur Abwendung einer akuten Gefahr zugelassen werden.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Parkanlage

B. Sonstige Darstellungen

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinie mit Höhenangabe (m. ü. NN)
- vorhandene Böschungen
- vorhandene Teichanlagen
- vorgeschlagene Verlegung des Bachlaufes
- vorhandene Rohrleitung zur Teichanlage
- vorgeschlagene Fußweganlage (innerhalb der öffentlichen Grünfläche)
- vorhandene Einfriedung
- zu beseitigende bauliche Anlagen

C. Hinweis

- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB), sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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. 02761 / 1251) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestaltung mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

E. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauO NW (s. besond. Satzung)

§ 2 Dächer

- Dachform
Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) für alle Bereiche. Gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen sind zulässig.
- Dachneigung
Bereich F1 = 29° - 38°
Bereich F2 = 38° - 50°
- Dachdeckung
Dachfarbe oder rote Dachdeckung für alle Bereiche
- Kniestocke (Drempel)
Kniestocke (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 der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.

§ 3 Einfriedungen

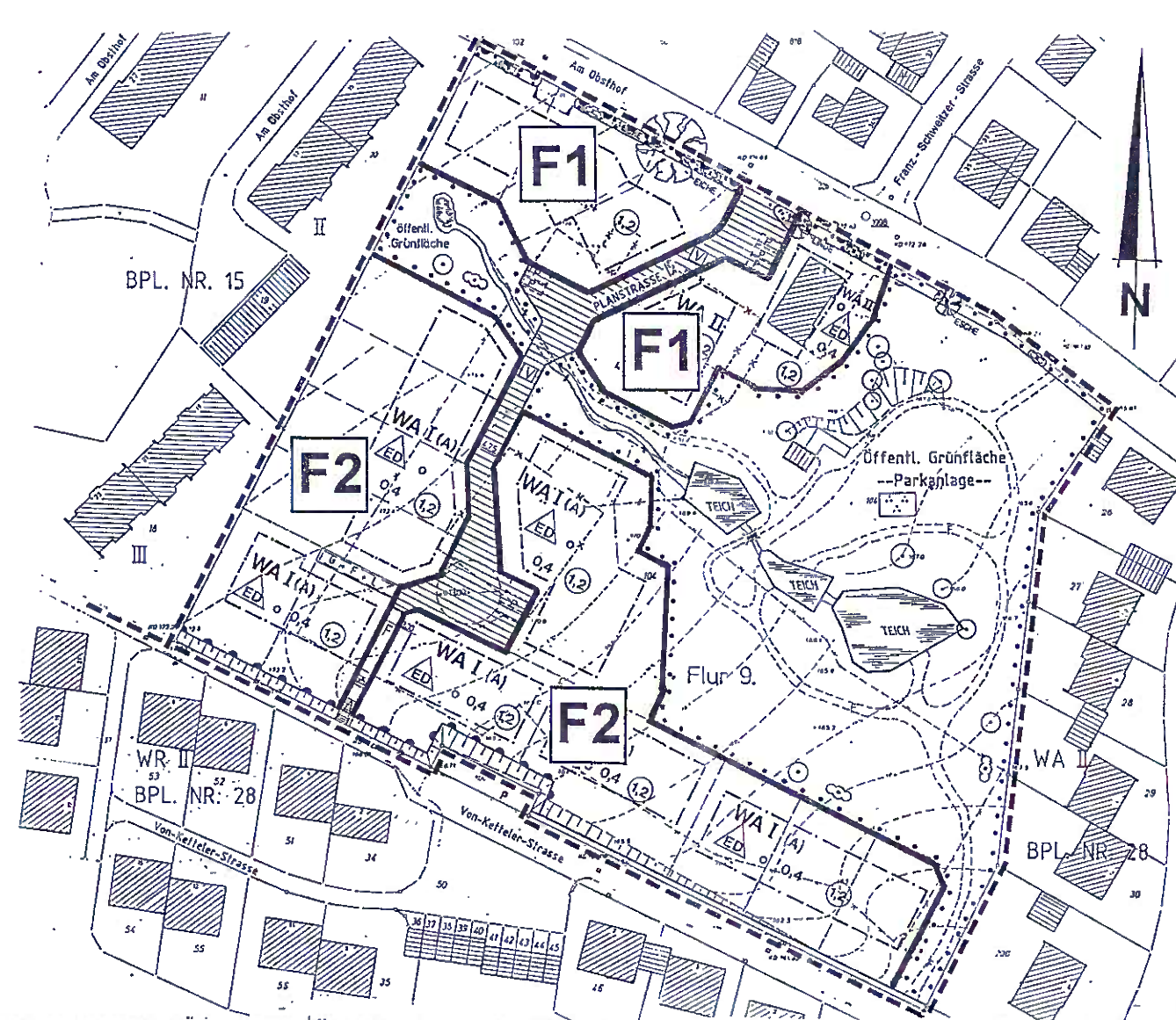
Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über Sichtflächen bleiben hiervon unberührt.

§ 4 Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken

Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 7 BauO NW sowie deren Zufahrten 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 Flächenmiste Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

§ 5 Abweichungen

Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gemäß § 73 Abs. 1 BauO NW Abweichungen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.



GEOMETRISCHE EINEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	ANZEIGE GEMÄSS § 11 BAUGB	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSVERMERKE
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1980 vom 18.12.1980 (BGBl. I Nr. 3, v. 22.01.91) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Planungsabteilung Bearbeiter: <i>[Signature]</i> Amtsleiter: <i>[Signature]</i>	Der Rat der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 9.05.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 6.1.1995 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.95 bis einschließlich 17.02.95 öffentlich ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 9.05.95 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist dieser Bebauungsplan dem Rat der Stadt Menden am 9.05.95 zur öffentlichen Auslegung vorgelegt worden. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird hiermit bestätigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB ist am 23.06.95 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser angezeigte Bebauungsplan ist somit am 23.06.95 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung am 23.06.95 öffentlich aus.	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.
Menden, 16.5.95 <i>[Signature]</i> C. Böttcher Verwaltungssachbearbeiter	Menden, 9.1.95 Der Stadtdirektor <i>[Signature]</i> Bauleitzentrale Der Stadtdirektor (Vote)	Menden, 9.1.95 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>[Signature]</i> (Vote)	Menden, 17.5.1995 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>[Signature]</i> (Vote)	Menden, 18.05.95 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i> (Vote)	Menden, 22.06.95 Der Stadtdirektor In Vertretung <i>[Signature]</i> (Vote)	Menden, 22.06.95 Der Stadtdirektor <i>[Signature]</i> (Vote)	Menden, Der Stadtdirektor

ES GILT DIE BauNVO 1990

MÄRKISCHER KREIS
GEMARKUNG : MENDEN, FLUR 9

SATZUNG DER STADT MENDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 148