STADT MENDEN
– SAUERLAND –

Bebauungsplan Nr. 150
»Abendsiepen«

Gestaltungssatzung

1. Änderung der Gestaltungssatzung

2. Änderung der Gestaltungssatzung

Bestandsangaben/Geometrische Eindeutigkeit

Die Bestandsangaben haben den Stand vom 17.02.2006 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Menden, den 28.02.2006

gez. Böhmer
....
(Böhmer)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Städtebauliche Planung

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung.

Dortmund, den 20.07.2006

gez. Welters
....
(Welters)
Architekt/Stadtplaner

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i. S. des § 30 Abs. 1 in seiner Sitzung am 05.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 beschlossen.

Menden, den 19.07.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
....
(Velte)
Technischer Beigeordneter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat am 25.06. bis 27.07.2001 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 22.06. 2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Menden, den 19.07.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
....
(Velte)
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 19.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07. bis einschließlich 30.08.2002 öffentlich ausgelegen.

Menden, den 19.07.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
....
(Velte)
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 03.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.03. bis einschließlich 27.03.2006 erneut öffentlich ausgelegen.

Menden, den 19.07.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
....
(Velte)
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Bebauungsplan Nr. 150 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 27.06.2006 als Satzung beschlossen worden.

Menden, den 03.08.2006

Der Bürgermeister

gez. Düppe
....
(Düppe)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am 07.07.2006 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 150 ist somit am 07.07.2006 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 07.07.2006 zu jedermanns Einsicht bereit.

Menden, den 19.07.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
....
(Velte)
Technischer Beigeordneter

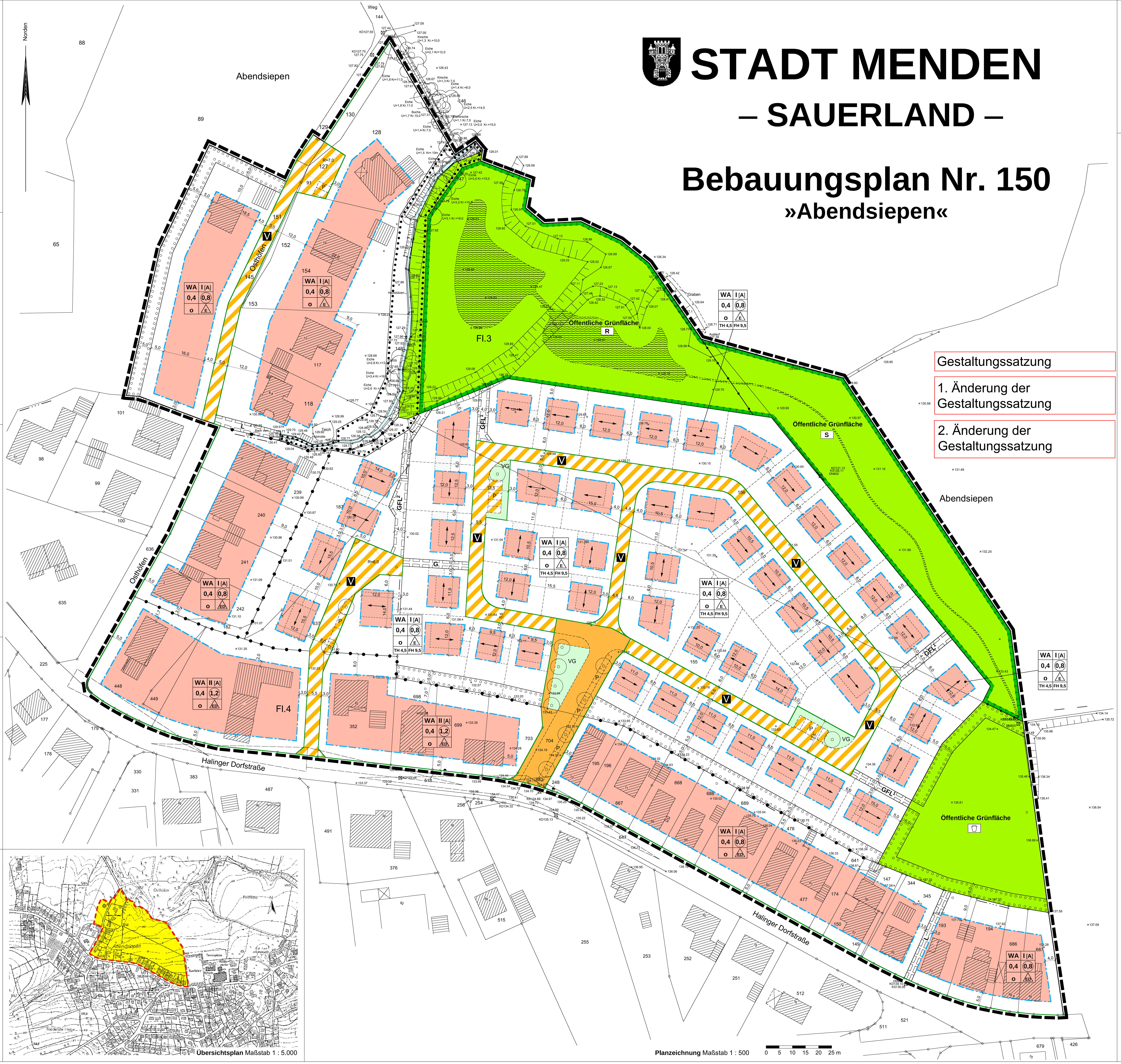
Beglaubigung der Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes Nr. 150 wird hiermit beglaubigt.

Menden, den ....

Der Bürgermeister

....



Präambel

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 150 »Abendsiepen« bilden
- der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07. 1994 (GV. NW. S. 666, SGV. NW. 2023) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die §§ 2, 10 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie in Verbindung mit
- dem § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/ SGV NRW 232) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB i. V. mit der BauNVO und PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO

WA **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete
Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4 **Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß**

z.B. **0,8** **Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**

z.B. **II** **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

[A] Ein **weiteres Vollgeschoss** kann ausnahmsweise im Dachraum zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

TH 4,5 **Traufhöhe in Meter als Höchstmaß**

FH 9,5 **Firsthöhe in Meter als Höchstmaß**

Erdgeschossfußbodenhöhe
Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden wird eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen.

Begriffsdefinitionen für die Höhenfestsetzungen
Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) zu verstehen.
Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern).

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen
Der Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der traufseitig am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der dieser Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

o **offene Bauweise**

ED **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

E **nur Einzelhäuser zulässig**

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen
Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Abweichend hiervon ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gegenüber den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen bis zu 2,0 m zulässig, wenn hierbei die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie im Bauwich (seitlicher Grenzabstand) der Gebäude. Darüber hinaus können Stellplätze und Garagen die überbaubaren Grundstücksflächen an der rückwärtigen und seitlichen Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten.

Ausschluss von Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind genehmigungsfreie Anlagen bis 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW, wobei jedoch je Grundstück maximal eine solche Anlage zulässig ist. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn für diese keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB

Sichtdreiecke (Einmündungsbereiche in die Halinger Dorfstraße)

Sichtdreiecke
Die als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind oberhalb von 0,7 m Höhe, gemessen von der Oberkante des Fahrbahnrandes, von Sichthindernissen freizuhalten (wie bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bäume, Sträucher und Ähnliches).

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Stellplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

- Straßenbegrenzungslinie
- z.B. Gehweg
- VG – z.B. Verkehrsgrün (Quartiersplatz)
- z.B. Fahrbahn
- P – z.B. Parkbuchten zwischen Baumscheiben
- z.B. Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325/326)
Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Stellplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

- Straßenbegrenzungslinie
- V – Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)
- P – z.B. öffentliche Stellplätze
- Straßenbegrenzungslinie

- Straßenbegrenzungslinie
- V – Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)
- P – z.B. öffentliche Stellplätze
- VG – z.B. Verkehrsgrün (Stellplatzeingrünung)
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

S **Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche und Niederschlagsentwässerung**

R **Zweckbestimmung: Regenrückhaltung und Begleitgrün**

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Diese Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus Gehölzen gemäß nebenstehender Pflanzliste in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Baumpflanzungen innerhalb Verkehrsflächen
Innerhalb der Verkehrsflächen ist mindestens die entsprechend dargestellte Anzahl an Straßenbäumen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten.

Baumpflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen
Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind im Falle einer Neubebauung je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß nebenstehender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind Obstbäume zulässig.

Unversiegelte Grundstücksflächen
Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen.

Pflanzliste anzupflanzender Bäume und Sträucher
Für alle festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten:
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Hängebirke (Betula pendula)
Moorbirke (Betula pubescens)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Wacholder (Juniperus communis)
Wilder Apfelbaum (Malus sylvestris)
Zitterpappel (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Wilder Birnbaum (Pyrus pyraster)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robul)
Silberweide (Salix alba)
Knackweide (Salix fragilis)
Korbweide (Salix viminalis)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eisbeere (Sorbus torminalis)
Eibe (Taxus baccata)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Bergulme (Ulmus glabra)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Walnuss (Juglans regia)

Straucharten:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Zweigriffiger Wiessdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffiger Wiessdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Faulbaum (Frangula alnus/Rhamnus fragula)
Stechpalme (Ilex aquifolium)
Liguster (ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera Xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Ackerrose (Rosa agrestis)
Feldrose (Rosa arvensis)
Hundsrose (Rosa canina)
Heckenrose (Rosa corymbifera)
Stumpfblättrige Rose (Rosa obtusifolia)
Kleinblättrige Rose (Rosa micrantha)
Filzrose (Rosa villosa/ ssp tomentosa)
Weinrose (Rosa rubiginosa)
Verwachsengriffige Rose (Rosa stylosa)
Keilblättrige Rose (Rosa elliptica)
Ohrweide (Salix aurita)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinerea)
Purpurweide (Salix purpurea)
Kriechweide (Salix repens)
Mandelweide (Salix triandra)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Besenginster (Sarothamnus (=Cyrrisus) scoparius)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

8. Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

L **Leitungsrecht zugunsten der Stadt Menden und der Erschließungsträger** (Entwässerungskanal mit Schutzstreifen)

GFL1 **Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Menden und der Erschließungsträger** (Verbindungsweg)

GFL2 **Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Menden und der Erschließungsträger** (Grundstückserschließung)

G **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit** (Fußwegeverbindung)

Eine Abweichung von der zeichnerisch festgesetzten Lage der mit Geh-/ Fahr- oder Leitungsrechten festgesetzten Flächen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn die verkehrs- und erschließungstechnischen Anforderungen im Sinne der Festsetzung gewahrt bleiben.

9. Plangebiet
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise innerhalb eines Baugebietes

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW

Firstrichtung von Hauptgebäuden

D. Sonstige Darstellungen

Flurgrenze (Bestand)

391 **Flurstücksgrenzen und -nummer** (Bestand)

Hauptgebäude (Bestand)

Nebengebäude/Garage (Bestand)

Graben/Bachlauf mit Böschungen (Bestand)

× 138.22 **Geländehöhen in Meter über NN** (Bestand)

Gewässer (Bestand; Nachrichtliche Übernahme)

geplante Grundstücksaufteilung (unverbindlich)

geplante Überbauung von Grundstücksflächen (unverbindlich)

geplantes Regenrückhaltebecken (unverbindliche Darstellung)

z.B. 5,0 **Maßangaben in Meter**

E. Hinweise

1. Bodenaushub
Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet 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 Menden als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung
Auf den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wird Landwirtschaft betrieben. Auf mögliche landwirtschaftlich bedingte Einwirkungen wie z.B. Gülledüngung wird hingewiesen.

4. Waldabstand
Bei der Errichtung baulicher Anlagen, die weniger als 100 m Abstand zum Wald einhalten, sind im Sinne von § 47 Landesforstgesetz NRW Sicherungsmaßnahmen gegen Waldbrände (Schutzvorrichtungen gegen Funkenflug) erforderlich.

5. Wasserschutzgebiet
Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) der Dortmunder Stadtwerke AG bzw. deren Rechtsnachfolgern. Die dort formulierten Auflagen und Einschränkungen sind für das Baugebiet verbindlich.

6. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist nach § 51a LWG über ein Kanalnetz (Trennsystem) in den nächstgelegenen Vorfluter (Bach »Abendsiepen«) einzuleiten. Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

F. Inkrafttreten

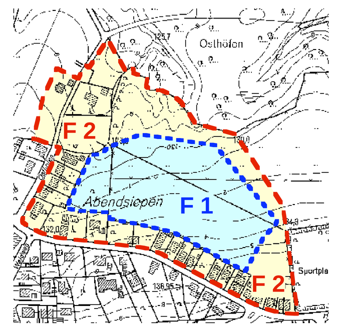
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Kraft.

G. Gestaltungssatzung

Nachrichtlicher Auszug der Satzung der Stadt Menden (Sauerland) über
- **die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie**
- **die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie die Begrünung baulicher Anlagen innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 150 »Abendsiepen«.**

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

(1) Die Gestaltungssatzung gilt für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 150 »Abendsiepen«. Im Übersichtsplan sind die Bereiche, für die unterschiedliche Gestaltungsvorschriften festgesetzt sind, mit dem Buchstaben F und einer Ordnungsziffer bezeichnet (z.B. »F 1«). Wird bei einer Festsetzung keine Unterscheidung in verschiedene Bereiche getroffen, so gilt sie in allen Bereichen.



Übersichtsplan
Maßstab 1 : 5.000

Bereich »F 1«

Bereich »F 2«

§ 2 Dächer

(1) Doppelhäuser
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Dachmaterialien und -farben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben), der Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser-/giebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

(2) Dachform
Geneigte Dachflächen – mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen – sind nur als Satteldächer zulässig. Hierbei sind auch gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen zulässig.

(3) Dachneigung
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 38 bis 48° zulässig. Ausgenommen von den Vorschriften zur Dachneigung sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen und die Flächen für Versorgung.

(4) Dachdeckung
Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) ~~sind mit einer Eindeckung aus nicht glänzenden, unglasierten, nicht engobierten Dachpfannen in anthrazit, schwarz oder dunkelbraun auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung~~ erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen).

(5) Kniestöcke (Drempel)
Kniestöcke (Drempel) dürfen im Bereich F 1 nicht höher als 1,25 m und im Bereich F 2 nicht höher als 0,5 m sein, gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

(6) Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel
Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel sind in ihrer Gesamtlänge bis maximal 2/3 der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen. Bezüglich Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. Die Dachfläche unterhalb von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern darf das Maß von drei Dachpfannenreihen bzw. 1,0 m nicht unterschreiten.

(7) Dachgauben
Dachgauben sind nur zulässig als Schleppdach- oder Spitzdachgauben.

§ 3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen der privaten ~~Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.~~

§ 4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

(1) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in allen Bereichen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 5 Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken

(1) Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 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 flächenmäßige Dimensionierung der Grundstückszufahrten ist möglichst gering zu halten und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

§ 6 Standplätze für Abfallbehälter

(1) Versiegelung
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 möglichst gering zu halten und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

(2) Begrünung
Standplätze für Abfallbehälter bzw. Abfallsammelstellen sind, soweit sie von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einsehbar sind, mit einem Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung, Hecken oder Holzwänden auszuführen.

§ 7 Abweichungen

(1) Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gemäß § 73 Abs. 1 BauO NW Abweichungen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen, insbesondere von den §§ 4 bis 6, können im Einzelfall unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

STADT MENDEN SAUERLAND

Bebauungsplan Nr. 150 »Abendsiepen«
Stadtteil Halingen
Flur 3 und 4

Bearbeitung:

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Planstand:
20. Februar 2006

Plangröße im Original: 178 x 82 cm