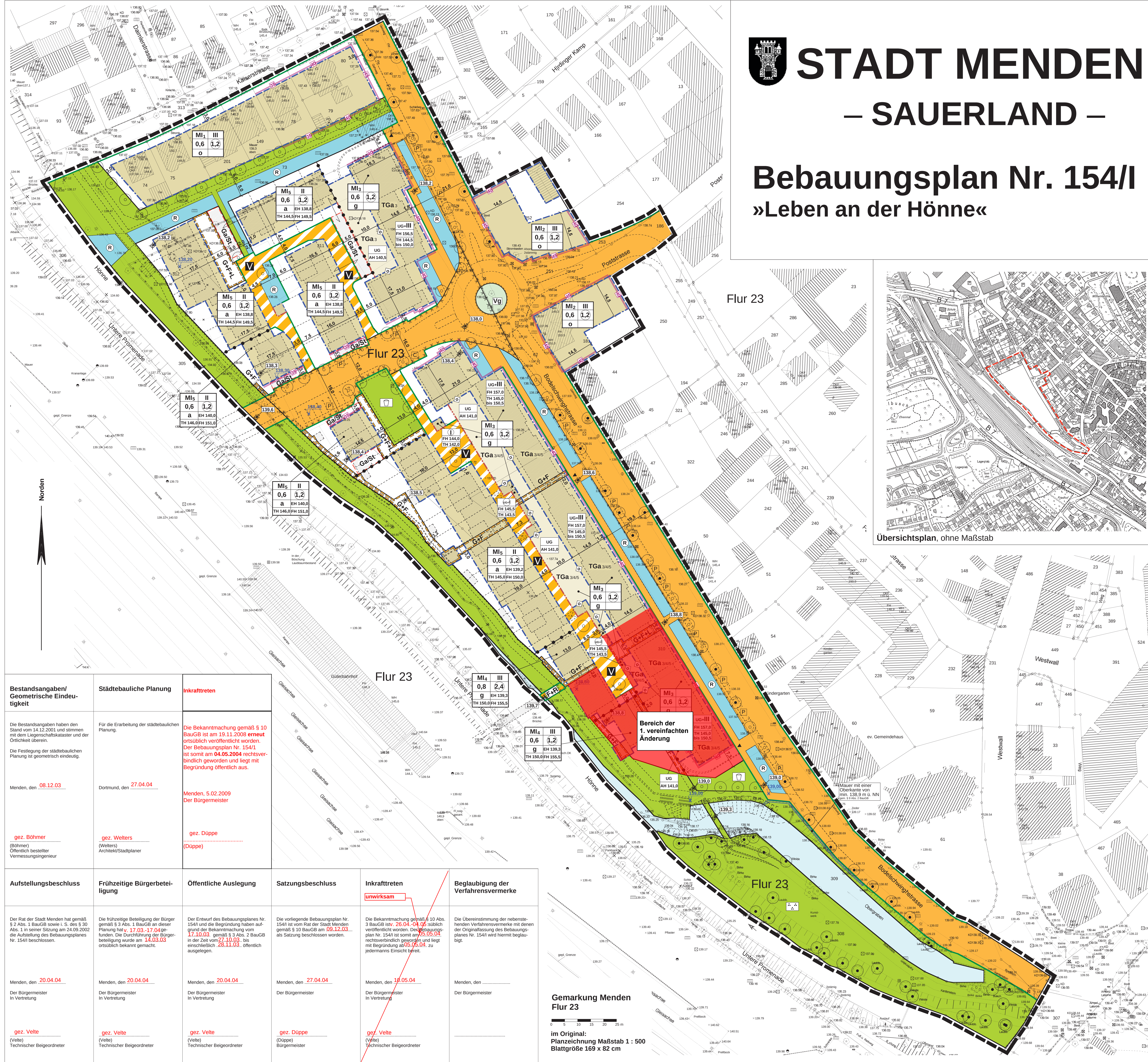




Präambel

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154/I »Leben an der Hönne« bilden die 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666, SOV. NW. 2023) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die §§ 2 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S.137 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i.V.m. 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.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB i. V. mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

In den Mischgebieten MI bis MIx sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In dem Mischgebiet MIx sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Mischgebiete nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 sowie Abs. 2 und 3 BauGB und §§ 18 bis 23 BauNVO

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, zwingend

UG Untergeschoss

Innerhalb des Mischgebietes MI gilt ein Geschoss als Untergeschoss, wenn es sich um das unterste Geschoss von Gebäuden oder Gebäudeteilen handelt und sich darin keine Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 7 BauO NRW befinden.

z.B. TH 144,5 Traufhöhe in Meter über Normal Null (NN) als Mindest- und bis 150,0 Höchstmaß

z.B. TH 144,5 Traufhöhe in Meter über Normal Null (NN) als Höchstmaß

z.B. FH 149,5 Firsthöhe in Meter über Normal Null (NN) als Höchstmaß

z.B. AH 140,5 Attikahöhe in Meter über Normal Null (NN) als Höchstmaß

z.B. EH 138,8 Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über Normal Null (NN) als Höchstmaß

Begriffsdefinitionen für die Höhenfestsetzungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können im Einzelfall ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB private Überdachungen (Dachkonstruktionen ohne abgeschlossene Räume) zugelassen werden, sofern sie eine lichte Mindesthöhe von 4,0 m aufweisen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie Abs. 3 und 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

g Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Die abweichende Bauweise ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt definiert:

Geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO, wobei zwischen den Gebäuden der Hauptnutzung und der Grundstücksgrenze Grenzgaragen zulässig sind. Für die Hauptnutzung gegenüber der seitlichen Grundstücksgrenze zurückliegenden Gebäudeseitenflächen gelten die Bestimmungen des § 22 Abs. 3 BauNVO und die daraus abgeleiteten Anforderungen entgegen der mit »TGa« gekennzeichneten Flächen ausgenommen (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO).

— — — — — Baulinie für alle Geschosse gemäß § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

— — — — — Baugrenze für alle Geschosse gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

— — — — — Baugrenze für Erd- und Untergeschosse gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO (geht nicht für Untergeschosse, vgl. Punkt A.2.)

Gebäude und Gebäudeteile müssen entlang der festgesetzten Baulinie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Umfang kann gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 2,0 m kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche der Mischgebiete für Unter-, Erd- und Untergeschosse

Überbaubare Grundstücksfläche der Mischgebiete für Untergeschosse

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind innerhalb des Mischgebietes MI genehmigungsfreie Anlagen bis zu 30 cm Raumhöhe gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW, wenn diese entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Dabei ist insgesamt nur eine dieser Anlagen je Grundstück zulässig.

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

(Flächenabgrenzungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind –mit Ausnahme der Gräben zur Sammlung, Rückhaltung u. Ableitung von Niederschlagswasser– unverbindlich)

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

z.B. Gehweg

z.B. Fuß- und Radweg (südlich parallel der Kaiserstraße)

z.B. Begrünung

z.B. Seitenstreifen mit Straßenbegrenzungslinien und öffentlichen Parkplätzen

z.B. Fahrbahn (der Bodenschwengstraße)

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

z.B. Gehweg

z.B. öffentliche Parkplätze

z.B. Fahrbahn (der Verlängerung der Poststraße nahe Kreisverkehr)

z.B. Standplatz für Werststoffcontainer

z.B. Straßenbegrenzungslinie

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

z.B. Gehweg

z.B. öffentliche Parkplätze

z.B. Fahrbahn (der Verlängerung der Poststraße nahe Hönne)

z.B. Gehweg

z.B. öffentliche Parkplätze

z.B. Straßenbegrenzungslinie

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Werststoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Detailplanung vorbehalten bleibt.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325/326)

(Flächenabgrenzungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind –mit Ausnahme der Gräben zur Sammlung, Rückhaltung u. Ableitung von Niederschlagswasser– unverbindlich)

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

z.B. Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)

z.B. Straßenbegrenzungslinie

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

z.B. Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)

z.B. Straßenbegrenzungslinie

z.B. Graben zur Sammlung, Rückhaltung u. Ableitung von Niederschlagswasser

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« können sich Anlagen und Spielgeräte für Kinder und Jugendliche wie Sandkästen, Wippen, Bänke und ähnliches sowie Bäume befinden. Deren genaue Lage bzw. Umfang bleibt der weiteren Detailplanung vorbehalten und hat sich an den Belangen des Verkehrs –insbesondere des Rettungsverkehrs– sowie der Ver- und Entsorgung zu orientieren.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereich für Fußgänger und Radfahrer

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

z.B. Bereich für Fußgänger und Radfahrer

z.B. Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsrund (Mittelsinn Kreisverkehr)

— — — — — Ein- bzw. Ausfahrt zu Tiefgaragen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. 4. BauGB

Innerhalb des Mischgebietes MI sind Ein- bzw. Ausfahrten von Tiefgaragen zu den umgebenden Verkehrsflächen nur an den entsprechend gekennzeichneten Stellen zulässig.

Zulässigkeit von privaten Überdachungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können im Einzelfall ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB private Überdachungen (Dachkonstruktionen ohne abgeschlossene Räume) zugelassen werden, sofern sie eine lichte Mindesthöhe von 4,0 m aufweisen.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

— — — — — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Ga Zweckbestimmung: Garagen

z.B. TGa 3 Zweckbestimmung: Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen für die mit gleicher Ziffer gekennzeichneten Baugebietsteilflächen

Die Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen ist identisch mit der äußeren Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes MI und wird daher nicht zwingend dargestellt.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind ausserhalb der mit »TGa« gekennzeichneten Flächen ausgenommen (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO).

Nicht-Anrechnung der Tiefgaragen auf Grund- und Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

6. Versorgungsflächen sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Niederschlagswasser

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für diese keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

— — — — — Zweckbestimmung: Graben zur Sammlung, Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

7. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

(Flächenabgrenzungen zwischen den Begrenzungslinien sind –mit Ausnahme der Gräben zur Sammlung, Rückhaltung u. Ableitung von Niederschlagswasser– unverbindlich)

— — — — — Begrenzungslinie

z.B. Begrünung mit Bäumen u. Gehölzen (Böschung zu Bestandsgrundstücke)

z.B. Fuß- und Radweg (südlich parallel der Kaiserstraße)

z.B. Begrünung

z.B. Graben zur Sammlung, Rückhaltung u. Ableitung von Niederschlagswasser

z.B. Begrünungslinie

— — — — — Begrenzungslinie

z.B. Stützmauer zur Aufnahme des Geländeversprungs

z.B. Begrünung

z.B. Fuß- und Radweg (parallel zur Hönne)

z.B. Begrünung (Oberbereich der Hönne)

z.B. Begrünungslinie

— — — — — Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage

— — — — — Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Spielplatz

Die öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und können Fuß- und Radwege, Sitzbänke, Freitreppen, Mauern, Skulpturen, Spielgelegenheiten für Kinder und Jugendliche und ähnliches sowie Standplätze für Werststoffcontainer aufnehmen. Die genaue Lage bzw. der genaue Umfang bleibt der weiteren Detailplanung überlassen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

— — — — — Anpflanzen von Bäumen (genaue Lage nach Detailplanung)

— — — — — Erhalt von Bäumen

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 weiteren Detailplanung der Straßenentwürfe überlassen.

Baumpflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind im Falle einer Neubeubauung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind hierbei Obstbäume zulässig.

Bepflanzung der Tiefgarageneingänge

Die nur mit Untergeschossen überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 75 % mit begrünen Flächenstücken zu versehen und dabei mit Dickblättrigen und anderen Trockenheit vertragenden Blumen und Gräsern mitteleuropäischer Arten zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Unversiegelte Grundstücksflächen

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Zugewegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen.

Pflanzliste anzupflanzender Bäume und Sträucher

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, einheimische Gehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

1. Rotbuche (Fagus sylvatica)
2. Stieleiche (Quercus robur)
3. Traubeneiche (Quercus petraea)
4. Esche (Fraxus excelsior)
5. Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
6. Winterlinde (Tilia cordata)
7. Sanddorn (Berberis pendula)
8. Eberesche (Sorbus aucuparia)
9. Föhnanth (Acer campestre)
10. Traubeneiche (Quercus pedunculata)
11. Winterlinde (Tilia cordata)
12. Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
13. Spitzahorn (Acer platanoides)

Sträucher:

1. Schlehe (Prunus spinosa)
2. Heide (Calluna vulgaris)
3. Hundsrose (rosa canina)
4. Weidenröschen (Spiraea longipetala)
5. Elbe (Saxifraga hypnifolia)
6. Heidekraut (Calluna vulgaris)
7. Stachelhage (Rosa rugosa)
8. Schneeball (Viburnum opulus)

9. Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 sowie Abs. 2 BauGB

— — — — — Umgrenzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten belastet sind

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer lichten Höhe von mindestens 4,0 m und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m.

Eine Verschiebung der räumlichen Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im konkreten Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anforderungen an Erschließung und Rettungswegen gewahrt bleiben.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

— — — — — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Das resultierende Schalldämmmaß R' w' res. der Außenbauteile von baulichen Anlagen mit Wohnungen muss in den bezeichneten Bereichen mindestens betragen:

z.B. 45 z.B. resultierendes Schalldämmmaß R' w' res. = 45 dB

11. Festsetzung der Höhenlage

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

z.B. 138,2 Höhenlage der künftigen Geländeoberfläche in Meter über Normal Null (NN) als Mindestmaß

12. Plangebiet

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 sowie § 16 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

— — — — — Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung

C. Flächenkennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 i.V. mit Abs. 6 BauGB

— — — — — Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 i.V. mit Abs. 6 BauGB

Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die mit betriebbedingten Schadstoffen vergangener Nutzungen (schwermetall- und PAK-haltige Schlacken) belastet ist. Vor der Realisierung der angrenzenden Wohnbebauung ist die Fläche unter gästerischer Begleitung und Beteiligung des Märkischen Kreises durch Abdeckung zur Reduzierung von Gefahren für das Wohl der Allgemeinheit (Grundwasser, direkter Bodenkontakt) wirksam zu versiegeln. Im Falle einer Nutzungsänderung oder baulichen Änderung ist im Bereich des gekennzeichneten Gebietes der Märkische Kreis als Abfallwirtschafts-Wasserbehörde zur Vermeidung von Umweltrisiken zu beteiligen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

— — — — — Gewässer

— — — — — Mauer (Hochwasserschutz)

— — — — — Geländehöhe in Meter über Normal Null (NN) als Mindestmaß (Hochwasserschutz)

E. Sonstige Darstellungen

— — — — — Flurstücksgrenze und -nummer (Bestand)

— — — — — Bebauung (Bestand)

— — — — — Geländehöhen in Meter über NN (Bestand)

— — — — — Bäume (Bestand)

— — — — — Abriss (geplant)

— — — — — Städtebaulicher Entwurf (geplante überbaute Grundflächen und Begrenzungslinien, nachrichtlich)

— — — — — Zuordnung von Stellplätzen und Garagen zu Baugebietsteilflächen (geplant)

— — — — — Maßangaben in Meter (geplant)

F. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallzustände in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Menden, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Am für Bodendenkmalpflege, Aufstellung Ope (Tel.: 027619375-0, Fax: 027612466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungstätigkeit 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 berechnigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist nach § 51a LWG über ein neu zu errichtendes Kanalnetz (Trennsystem) in den nachfolgenden Vorflut (Hönne) einzuleiten, die aufgrund der vorliegenden Nutzung eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

3. Grundwasser

Gemäß des Kurzbereiches des Institutes für Bodensanierung, Wasser und Luftanalytik GmbH (Eberfeld) vom 12. März 2002 ist eine Nutzung des Grundwassers für Bewässerungszwecke auszuschließen und damit nicht möglich.

STADT MENDEN SAUERLAND

Bebauungsplan Nr. 154/I

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

»Leben an der Hönne«

bearbeitet durch

Norbert Post

Hartmut Welters

Architekten BDA & Stadtplaner

Dortmund, den 14. Oktober 2003