

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 27.08.97 (BGBl. 1 S. 2141), ber. 1998 (BGBl. 1 S. 137) i. V. mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. 1 S. 132) hat der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO und § 13 BauNVO
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
 (2) zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. Ausnahme können zugelassen werden: Räume für freie Berufe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO
 (A) Ein weiteres rechnerisches Vollgeschoss kann ausnahmsweise im Dachraum zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
 (A1) Sowohl das Kellergeschoss als auch Dachgeschosse können ausnahmsweise als weitere rechnerische Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
 Offene Bauweise
 Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.
 Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO Gebäude und Grundstück dürfen diese Linie nicht überschreiten.
 Überbaubare Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 z.B. Straßenbegrenzungslinie
 z.B. Bahnsteig
 z.B. Fahrbahn
 z.B. Gehweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Verkehrsfläche
 - Separationsprinzip -

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Zweckbestimmung: Spielplatz
 Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 Bäume
 Sträucher
 Hecken
 Für Mischpflanzungen sind ausschließlich bodenständige, heimische Laubbäume zu verwenden.
 Innerhalb des Plangebietes ist je angrenzende 500 m Grundstücksfläche jeweils 1 hochstämmiger einheimischer Laubbau zu pflanzen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

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

B. Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

C. Sonstige Festsetzungen gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
1. Gestaltung der baulichen Anlagen
 a) Dächer
 - Auf den baulichen Anlagen sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO wie z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser u.ä.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als zweifach der dazugehörigen Dachstuhlbreite (Ordnung bei Ordnung) betragen.
 - Kniestocke (Drempel) dürfen nicht höher als 1,25 m sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand der Oberen Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.
 b) Einfriedungen
 Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Einfriedungen an Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
 c) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserspeicherfähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.
 d) Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken
 - Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 BauNVO sind zu errichten und in ihrem Aufbau so auszubilden, dass die auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
 e) Standplätze für Abfallbehälter
 - Standplätze für Abfallbehälter sind in ihrem Aufbau so auszubilden, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung dieser Standplätze ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

2. Stauraum vor Garagen
 - vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge bis zur öffentlichen Verkehrsfläche anzurichten.

D. Sonstige Darstellungen
 Blöschung
 vorf. Grundstücksgrenzen
 bestehende Gebäude
 vorf. Bäume
 Höhenlinie mit Höhenangabe i. H. NN
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

E. Hinweise
 1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
 2. Bei Bodenverunreinigungen können Bodenkennwerte (kult. und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauer, alte Gräben, Entschärfen, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtung, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
 Die Entdeckung von Bodenkennwerten ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkunde/Geologie, Außenstelle Dipe (Tel. 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennwert zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

B. Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

C. Sonstige Festsetzungen gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
1. Gestaltung der baulichen Anlagen
 a) Dächer
 - Auf den baulichen Anlagen sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO wie z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser u.ä.
 - Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als zweifach der dazugehörigen Dachstuhlbreite (Ordnung bei Ordnung) betragen.
 - Kniestocke (Drempel) dürfen nicht höher als 1,25 m sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand der Oberen Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.
 b) Einfriedungen
 Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Einfriedungen an Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
 c) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
 - Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserspeicherfähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.
 d) Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken
 - Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 BauNVO sind zu errichten und in ihrem Aufbau so auszubilden, dass die auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
 e) Standplätze für Abfallbehälter
 - Standplätze für Abfallbehälter sind in ihrem Aufbau so auszubilden, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung dieser Standplätze ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

2. Stauraum vor Garagen
 - vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge bis zur öffentlichen Verkehrsfläche anzurichten.

D. Sonstige Darstellungen
 Blöschung
 vorf. Grundstücksgrenzen
 bestehende Gebäude
 vorf. Bäume
 Höhenlinie mit Höhenangabe i. H. NN
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

E. Hinweise
 1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
 2. Bei Bodenverunreinigungen können Bodenkennwerte (kult. und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauer, alte Gräben, Entschärfen, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtung, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
 Die Entdeckung von Bodenkennwerten ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkunde/Geologie, Außenstelle Dipe (Tel. 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennwert zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

ES GILT DIE BAUNVO 1990

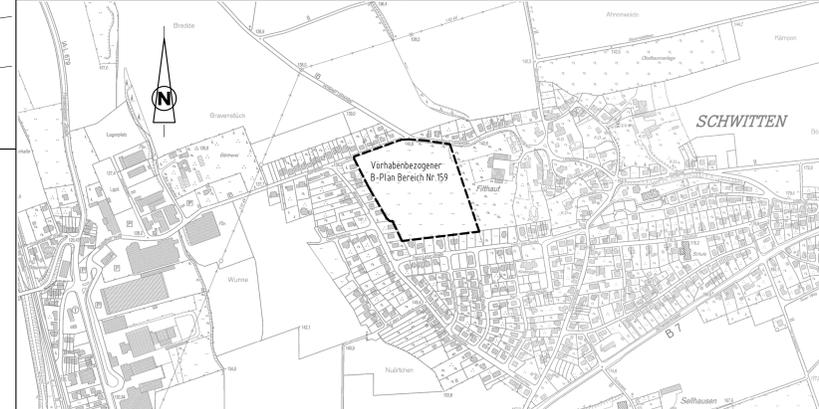
ERSCHLIESSUNGSTRÄGER:
GBS GBS Wohnungsbaugesellschaft mbH
 SANKT-STRASSE 20
 Hedwig-Dransfeld-Str. 9
 58708 Menden
 Telefon: 02373 / 9610-0
 Wir bauen für Generationen.

BEARBEITUNG:
HANS-GEORG SIMON
 DRP.-ING. ARCHITEKT BDB
 SANKT-STRASSE 20
 58706 MENDEN
 TELEFON 02373/14205
 TELEFAX 02373/14222

Dipl.-Ing. Günter Werner
 Bielefeld 12 B
 Bielefelder Industrie 808 ATU mbH
 Städt. Markt, Sachverständiger
 - für die Prüfung des Brandschutzes
 - für Schall- und Wärmeschutz
 Bielefeld 12 B
 58710 Menden
 Tel. 02373/9893-0
 Fax 02373/9893-24
 E-Mail: g.werner@wsm-wm.de
 www.ing-werner.de

STADT MENDEN SAUERLAND
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.159
 - Bereich "Hinter'm Garten"
 Gemarkung Schwitten, Flur 10

GEOMETRISCHE EINEDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSMERKE	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1 Nr. 3 v. 22.01.1991) entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Bürobescheinigung: Hans-Georg Simon Sankt-Strasse 20 58706 Menden Telefon: 02373/14205 Telefax: 02373/14222 Dipl.-Ing. Günter Werner Bielefeld 12 B Bielefelder Industrie 808 ATU mbH Städt. Markt, Sachverständiger - für die Prüfung des Brandschutzes - für Schall- und Wärmeschutz Bielefeld 12 B 58710 Menden Tel. 02373/9893-0 Fax 02373/9893-24 E-Mail: g.werner@wsm-wm.de www.ing-werner.de	Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am ... 20.06.01 ... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom ... 19.07.02 ... gemäß § 21 (3) BauGB in der Zeit vom ... 20.07.02 bis einschließlich ... 30.08.02 ... öffentlich ausgestellt.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am ... 18.03.03 ... als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am ... 15.08.03 ... ersichtlich veröffentlicht worden. Dieser angelegte Bebauungsplan ist somit am ... 15.08.03 ... rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab ... 15.08.03 ... öffentlich aus.	Die Übereinstimmung der nebenstehenden und der Verfahrensmerkmale mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom ... 07.02.03 ... gem. § 21 (3) BauGB in der Zeit vom ... 17.02.03 ... bis einschließlich ... 02.03.03 ... erneut öffentlich ausgestellt.
Menden, ... gez. Böhmner L. S.	Menden, 17.03.03 gez. Simon	Menden, 14.07.03 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Veltje (Veltje) Techn. Beigeordneter	Menden, 14.07.03 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Veltje (Veltje) Techn. Beigeordneter	Menden, 23.09.03 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Döppe (Döppe)	Menden, 30.10.03 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Veltje (Veltje) Techn. Beigeordneter	Menden, ... Der Bürgermeister In Vertretung (Döppe)	Menden, 14.07.03 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Veltje (Veltje) Techn. Beigeordneter



Planstraße A= Hinterm Garten

Planstraße B= Bürgermeister-Hillebrand-Straße

Planstraße C= Im Weißen Kamp

Planstraße D= Im Weißen Kamp

Planstraße E= Lehrer-Ebel-Straße

Planstraße F= Am Weinpfad

Planstraße G= Im Westhofe