



STADT MENDEN SAUERLAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 163 Gemarkung Lendringsen, Flur 12 „OBERM ROHLANDE“

Übersichtsplan Maßstab 1: 5000



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. Zt. gültigen Fassung sowie der §§ 2 und 10 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.97 (BGBl. I S. 2141), der 1998 (BGBl. I S. 137) i. V. mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Sitzung beschlossen.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (im Sinne des § 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
- (2) zulässig sind:

1. Wohngebäude

sowie Räume für Frei-Bräuer im Sinne des § 13 BauNVO. Alle übrigen nach § 4, Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassenen Anlagen und Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16-21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

OKF 194,2 max. Höhe der Oberkante Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses (Eingang) i. H. NN, bezogen auf die vork. Straßenhöhe

FH 204,7 Firsthöhe: max. 10,50m über OKF EG

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

O offene Bauweise
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Gesamt- oder Einzelbau, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die gem. § 22 BauNVO angegebene max. Länge von 50 m für eine Hausgruppe wird auf max. 30 m für die Hausanzahl reduziert.

E Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig

B Baugrenze gem. § 23 BauNVO

H Hauptfrüchtigung

Ü Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete mit mind. 100 qm

N Nicht überbaubare Flächen

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

St Straßenverkehrsfläche
vorhanden, öffentliche Verkehrsfläche

St Straßenverkehrsfläche
geplant, öffentliche Verkehrsfläche (mehrfachflächige Flächenanweisung) Zweckbestimmung: „Verkehrsbereitiger Bereich“

St Straßenverkehrsfläche
z. B. Verkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche

F Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

GST/GGA II Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Hier: Gemeinschafts-Stellplätze / Garagen

S Stellplätze für Mietfahrer sind in dafür ausgewiesenen Parkplätzen, die an der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer / zwei gemeinsamen Zufahrten ausweisen, ausgewiesen sind zur Stellplätze, Garagen und Carports von Gebäuden, deren Grundstücksfläche direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt sowie drei / vier Stellplätze in der nicht-öffentlichen GFL-Fläche.

Auf dem mit II gekennzeichneten Gemeinschaftsflächen sind, zweigeschossige offene Parkdecks vorgesehen. Die Zufahrt zum unteren Deck erfolgt über die Straße „Oberm Rohlande“, die zum oberen Deck über die Planstrasse bzw. GFL-Fläche erfolgt. Abstände sind einzuhalten:
Zur Öffentl. Straße: min. 2,50 m
Zur Grenz der vork. Bebauung: min. 3,00 m
min. 3,00 m
Die straßenreife Wandhöhe der Straßenseite der Straße „Oberm Rohlande“ nur um max. 3,50 m überschreiten.

L Lärmschutzwand, H=1,50/2,00 m über OKF oberes Parkdeck, mit Mindestflächengewicht von 15 kg/qm

E Einbaubereich für Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einseit. Lüftungseinrichtung, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 einseit. Lüftungseinrichtung für die Schlaf- und/oder Kinderzimmer in diesem Bereich

M Müllplatz
Diese Fläche dient dem Abstellen der Müllgefäße der hinteren Gebäude, ausschließlich am Tage der Leerung

G Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

O Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung: Spielplatz

F Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Bereich des Baugbietes sind 20 Laubbäume heimischer Art zu pflanzen.
Hecke bis zu einer max. Breite von 1,0 m und max. Höhe von 2,0 m

Hecke, Strauchwerk und Gehölz bis zu einer max. Breite / Höhe von 2,00 m

Begrünung mit Strauchwerk und Gehölz bis zu einer max. Höhe von 2,00 m

Laubbäume, Hecken, Strauchwerk und Gehölz sind an der Planfläche der Begrünung zu pflanzen.

8. Mit Geb., Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Private Verkehrsfläche
Mit Geb.-Fahr- u. Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Für Bebauungen, die in 2. Reihe zu den öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden sollen, sind Wohnräume mit Geb.-Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlagen sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger in einer max. Breite von 3,50 m vorgesehen, die mit allen Rechten und Pflichten im sonstigen Eigentum der Erwerber verbunden.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

B. Festsetzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

C. Sonstige Festsetzungen gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Dächer
Auf den baulichen Anlagen der Hauptnutzung sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Krüppeldächern sowie gegenseitig versetzten Dächern mit unterschiedlichen Fronten sowie in vorgegebener Frontrichtung zulässig.
Dachneigung: 30° - 45°
Dieses gilt nicht für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

K Kränze (Drempel)
öffnen eine Höhe von max. 1,25 m, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von Oberkante Bohlecke bis Oberkante Dachsparren nicht überschreiten.

b) Einfriedungen
Einfriedungen im Grenzbereich zu Verkehrsflächen (öffentlich und privat) sind nur bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig.

U Unbebaute Flächen
Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind in allen Bereichen wasserundurchlässig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen bzw. entsprechend zu unterhalten.

d) Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten
Stellplätze i. S. des § 2 Abs. 8 BauNVO sowie deren Zufahrten sind in ihrem Aufbau so anzulegen, dass sie auf den Flächen außerhalb Niederschlagswasser möglichst unmittelbar in den Untergrund gelangen kann. Die flächenspezifische Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

e) Stellplätze für Anfahrhilfen
Stellplätze für Anfahrhilfen sind in ihrem Aufbau wie Stellplätze und deren Zufahrten im Bereich von Privatgrundstücken wasserundurchlässig anzulegen.

D. Abweichungen

Von den vorstehenden Gestaltungsauflagen können gem. § 73 Abs. 1 BauNVO Abweichungen zugelassen werden, wenn die Gesamtsicht nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen, insbesondere von den Punkten c, d + e, können im Einzelfall unter Berücksichtigung der Auflagen erteilt werden.

E. Sonstige Darstellungen

G Grundstücksgrenzen
vork. Gebäude für Abriss, bzw. bereits abgerissene Gebäude

H Höhenlinien mit Höhenangaben i. H. NN
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen bzw. Hausstellung

Z zu pflanzender Baum

C vork. Containerstandort für Schmutzrohrstoffe (Übersichtsplan)

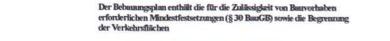
E P zugelassene Einstellplätze für PKW

E. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestanforderungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.

Bei Bodenverunreinigungen können Bodenkörper (latente und/oder naturgeschädigte Bodenkontamination, d.h. Miniren, alte Gefahre, Zementflüsse, aber auch Verunreinigungen und Verfallprodukte in der natürlichen Bodenschicht, Lösen und Spülen, aber auch Zugabe tierischer und/oder pflanzlicher Lebens- oder erdgeschädigter Stoffe) entfernt werden. Die Entschärfung von Bodenkörpern ist der Gemeinde ob. Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bodenkörper innerhalb 3 Tage in unverändertem Zustand zu entfernen (§ 18 und 16 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)). Falls dies nicht vorher von den Bodenkörpern freigegeben wird, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkörper zu beseitigen, auszuwerten und für wissenschaftliche Untersuchungen bis zu 6 Monate in Anspruch zu nehmen (§ 16 Abs. 4 D. BodSchG).

Es gilt die Bau NVO 1990



MASSSTAB 1: 500

INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 10.12.2008 erneut ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 26.10.2004 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung öffentlich aus.

Menden, 9.02.2009
Der Bürgermeister

gez. Düppe

(Düppe)

FÜR DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG	GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSVERMERKE
<p>05.10.2004 gez. Kampe Friedrich, Architekt</p>	<p>Es wird beschiedigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzierrichtlinien vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991) entsprechen und die Fortführung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Menden, 05.10.2004 gez. Böhrner</p>	<p>Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 29.05.02. die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. des § 30 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Menden, 10.11.2004 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 4.07.03 gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 14.07.03 bis einschließlich 22.08.03 öffentlich ausliegen.</p> <p>Menden, 10.11.2004 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gem. § 10 BauGB am 13.10.2004 als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Menden, 10.11.2004 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Düppe</p>	<p>Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 10.12.2008 erneut ortsüblich veröffentlicht worden.</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist somit am 26.10.2004 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung öffentlich aus.</p> <p>Menden, 09.02.2009 Der Bürgermeister gez. Düppe (Düppe)</p> <p>unwirksam</p>	<p>Die Übereinstimmung der rechnerischen Verkehrsvermerke mit denen der Originalfassung des Bebauungsplans wird hiermit bestätigt.</p> <p>Menden, 09.02.2009 Der Bürgermeister gez. Velte (Velte) Techn. Beigeordnete</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 163
Gemarkung Lendringsen, Flur 12
„OBERM ROHLANDE“

VORHABENTRÄGER:
GEWOGE

58710 Menden
Lendringser Platz 1

BEARBEITUNG:
ARCHITEKT DIPL. ING. KAMPE

58706 Menden
HEIMKERWEG 59
TEL.: 02373 62723
FAX.: 02373 394871

STADT MENDEN SAUERLAND