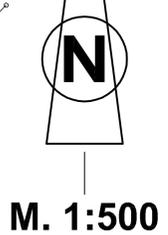
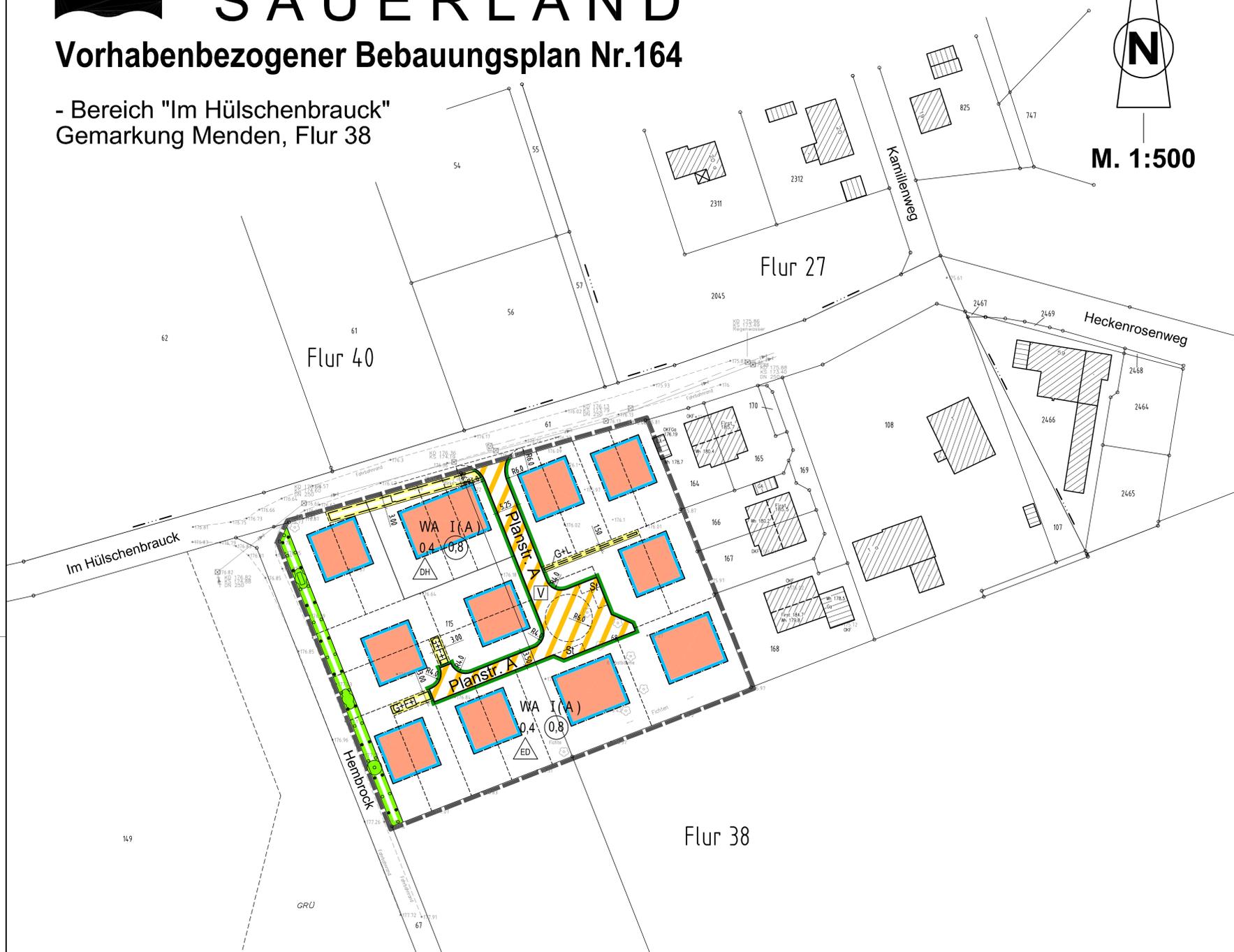


STADT MENDEN SAUERLAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.164

- Bereich "Im Hülschenbrauck"
Gemarkung Menden, Flur 38



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 18.03.2003 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. Ausnahmsweise 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
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).

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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
Baugrenze gem. § 23 BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.
WA Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete

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

- Straßenbegrenzungslinie
z.B. Verkehrsmischfläche
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrserhaltender Bereich" (unveränderte Flächenaufteilung)

5. 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 und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Bäume, Sträucher, Hecken
Für Mischpflanzungen sind ausschließlich bodenständige, heimische Laubgehölze zu verwenden.
Innerhalb des Plangebietes ist je Baufenster 1 hochstämmiger einheimischer Laubbaum (11 St) zu pflanzen.

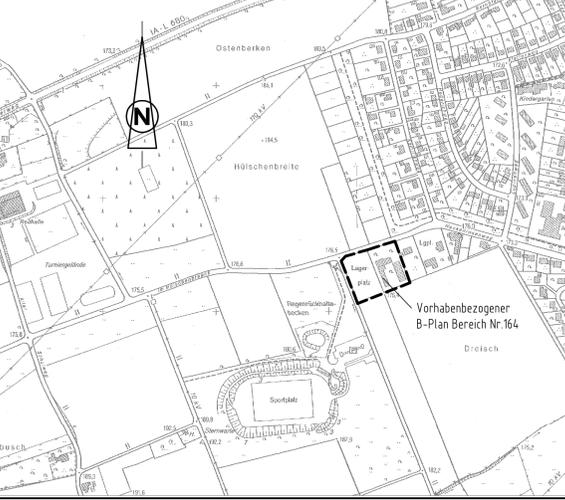
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- G+F+L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
G+L Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
L Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

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

- Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



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 zweidrittel der dazugehörigen Dachflächenlänge (Ortgang bis Ortgang) betragen.
- Kniestücke (Drempel)
Kniestücke (Drempel) dürfen nicht höher als 1,25 m sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.
b) Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig. Einfriedungen an Nachbargrenzen 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 wasser aufnehmen-fähig 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 BauO NW sowie deren Zufahrten sind in ihrem Aufbau so auszubilden, daß das 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 das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Die flächenmäßige Dimensionierung dieser Standflächen ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

2. Stauraum vor Garagen

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

D. Sonstige Darstellungen



E. Hinweise

- 1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Bodendenkmal zu berge, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
3. Es wird darauf hingewiesen, daß in den angrenzenden Bereichen Landwirtschaft betrieben wird die neben zeitlich begrenzter Lärmbelastung auch Belastung bzgl. Geruch und Düngung hervor-rufen kann.

ES GILT DIE BAUNVO 1990

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER :

Dipl.-Ing. Rüdiger Scholz
Heckenrosenweg 61a
58708 Menden
Telefon : 02373 / 66664

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Günter Werner
Beratender Ingenieur GbB ATV vdb
Städt. amk. Sachverständiger
- für die Prüfung des Brandschutzes
- für Schal- und Wärmeschutz
Bleberkamp 12 b
58710 Menden
Tel. 02373/9893-0
Fax 02373/9893-24
www.ing-werner.de
info@ing-werner.de

Table with 7 columns: GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT, FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG, SATZUNGSBESCHLUSS, INKRAFTTRETEN, BEGlaubigung DER VERFAHRENSVERMERKE. Each column contains dates and signatures of officials.

Logo of Stadt Menden Sauerland and text: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.164 - Bereich "Im Hülschenbrauck" Gemarkung Menden, Flur 38