



STADT MENDEN SAUERLAND

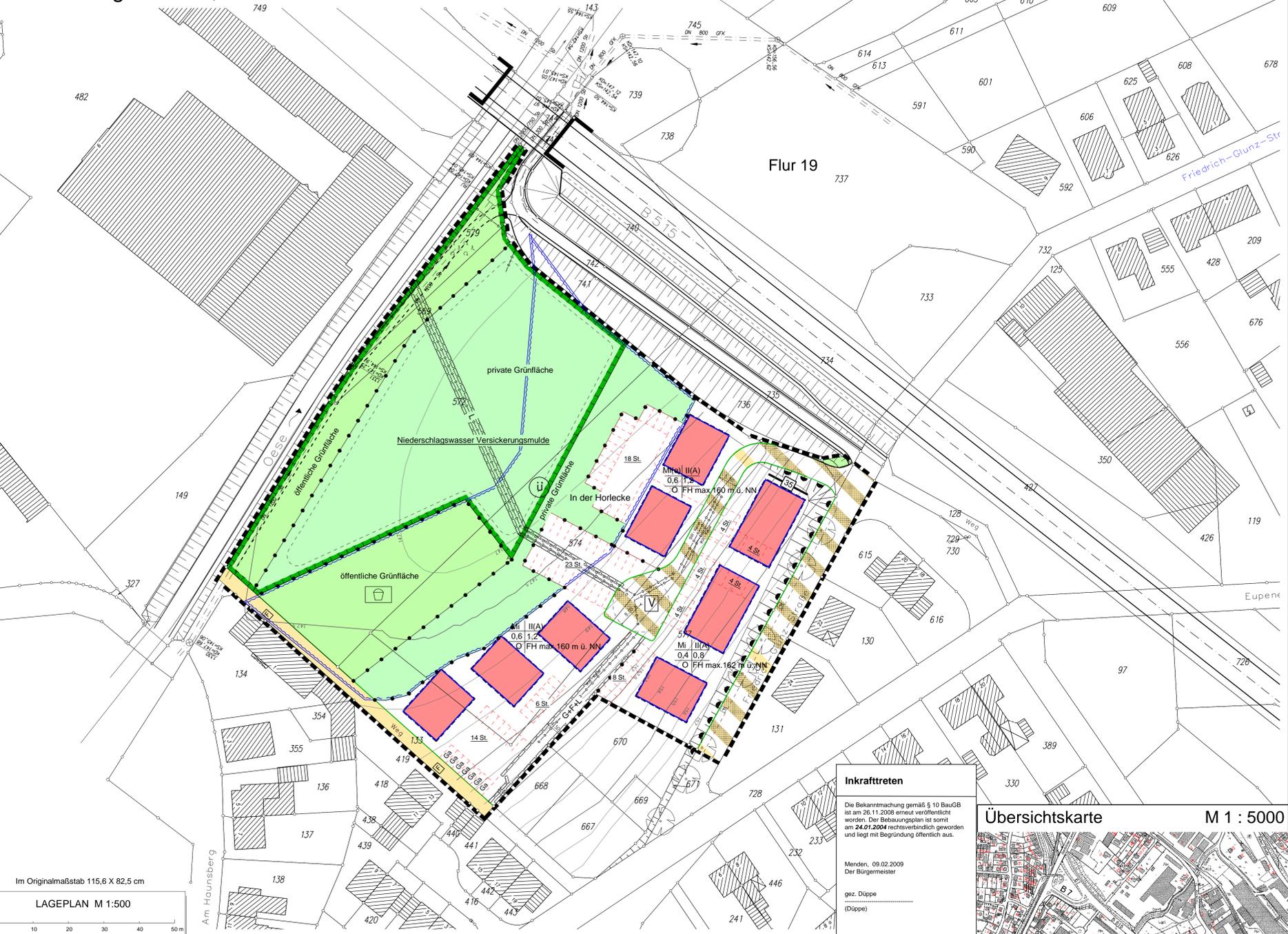
BEBAUUNGSPLAN Nr. 165 "AN DER OESE"

Gemarkung Menden, Flur 19

M. 1:500

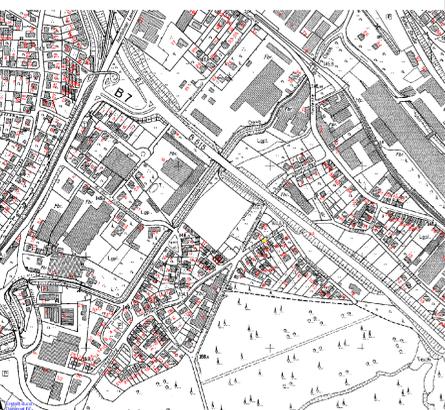
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.94 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geänd. am 30.04.2002 (GV NRW S. 160 ff.) sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. 1 S. 137), zuletzt geänd. am 23.07.2002 (BGBl. 1 S. 2850) i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geänd. am 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466) hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 09.12.2009 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.



Inkrafttreten
Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 26.11.2008 erneut veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 24.01.2009 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung öffentlich aus.
Menden, 09.02.2009
Der Bürgermeister
gez. Düppe
(Düppe)

Übersichtskarte M 1 : 5000



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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 1 BauNVO)

Mi Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.
Die allgemein zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsbetriebe) ist gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig.

Mi(e) eingeschränktes Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(1) Mischgebiete mit eingeschränkter Nutzung dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO
(2) Zulässig sind:
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.
Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) und Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO (Tankstellen, Vergnügungsbetriebe) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Des weiteren können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zugelassen werden.

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
z.B. II(A) Ein weiteres Vollgeschoss kann ausnahmsweise im Kellerraum / Dachgeschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
FH 162 m ü. NN maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf NN gem. § 16 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 6 BauGB, i. V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen festgesetzt.

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich öffentliche Verkehrsfläche z.B. Parkbuch
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie
Weg, öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Abwasserflusses.
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen und baulichen Konstruktionen wie Carports, Garagen und Zäunen nicht zulässig.
Für die Errichtung von Stellplätzen dürfen keine Bodenveränderungen, die das Abflussverhalten negativ beeinflussen können, durchgeführt werden.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Kinderspielfeld

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G + L
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht 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. Ausnahmen von der festgesetzten Lage der zu belastenden Fläche können auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB im konkreten Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung an anderer Stelle des Grundstücks gesichert und städte- baulich vertretbar ist.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Das resultierende Schalldämmmaß R'w res der Außenbetriele muss bei OK Fußboden DG über 157,40 m ü. NN 35 dB betragen.

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

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

B. Festsetzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

C. Sonstige Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 86 BauNVO)

1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in allen Bereichen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.
2. Stellplätze für Kfz sowie Lagerplätze und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken
Stellplätze sind in allen Bereichen in ihrem Aufbau so auszubilden, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Befestigungen, die die Wasserdrainage wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit deren Zweckbestimmung dieses erfordert. Die flächenmäßige Dimensionierung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Lagerplätzen ist den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
3. Standplätze für Abfallbehälter
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 den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.
4. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Befreiungen von dieser Festsetzung können im Ausnahmefall bei sehr geringer Grundstücksgröße erteilt werden. In einem solchen Einzelfall ist statt der Baumpflanzung ein entsprechendes Ersatzgeld zu zahlen.

2. Regelung zur Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 51a Abs. 3, Satz 2 LWG)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a Abs. 3, Satz 2 LWG wie folgt zu beseitigen:
Niederschlagswasser - Versickerungsmulde
Das auf den privaten Grundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist der Versickerungsmulde zuzuführen.

D. Sonstige Darstellungen

Rw/Sw -Kanal
erhaltenswerter Baum
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
Böschung
Höhenschnittlinie
Weg

E. Hinweis

1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
2. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der Bundesstraße B 51n ansprechen können, sind nicht zulässig. Die o. g. Werbeanlagen bedürfen in jedem Fall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung (§ 9 FStrG).
3. Bei Bodenöffnungen können Bodendenkmäler (kulturl. und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, sowie Veränderungen und Verfürgungen 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 Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmälerpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 11261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

F. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



STADT MENDEN SAUERLAND

BEBAUUNGSPLAN Nr. 165 "AN DER OESE"

M. 1:500
ERSCHLIEßUNGSTRÄGER:
GEG Grundstücks- und Erschließungs GmbH

BEARBEITUNG:
Michael Rüdemecher Ing.-Büro für das Bauwesen
Baussessor Dipl.-Ing. Ulrich Köster
Architekt + Stadtplaner AK NW

Vollwieser Straße 52
59757 Arnsberg
Tel. 02932 / 23281
Röntgenstrasse 3
59757 Arnsberg
Tel. 02932 / 52008
ARNSBERG, 22. Sept. 2003

Geometrische Eindeutigkeit	Städtebauliche Planung	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Beglaubigung der Verfahrensvermerke
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, v. 22.01.1991) entspricht und die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung.	Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 18.03.03 die Aufstellung des Bebauungsplanes i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 25.07.03, § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.08.03 bis einschließlich 05.09.03 öffentlich ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 27.04.04 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 16.01.04, 09.12.03, 23.01.04, 23.01.04 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung als Satzung zu jedermanns Einsicht bereit.	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.
Menden, 08.12.03 gez. Böhmer	Arnsberg, 09.12.03 (Köster) Architekt / Stadtplaner AKNW gez. Köster	Menden, 21.04.04 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Vette	Menden, 21.04.04 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Vette	Menden, 27.04.04 Der Bürgermeister gez. Düppe	Menden, 21.04.04 Der Bürgermeister in Vertretung gez. Vette	Menden, 09.02.2009 Der Bürgermeister gez. Düppe