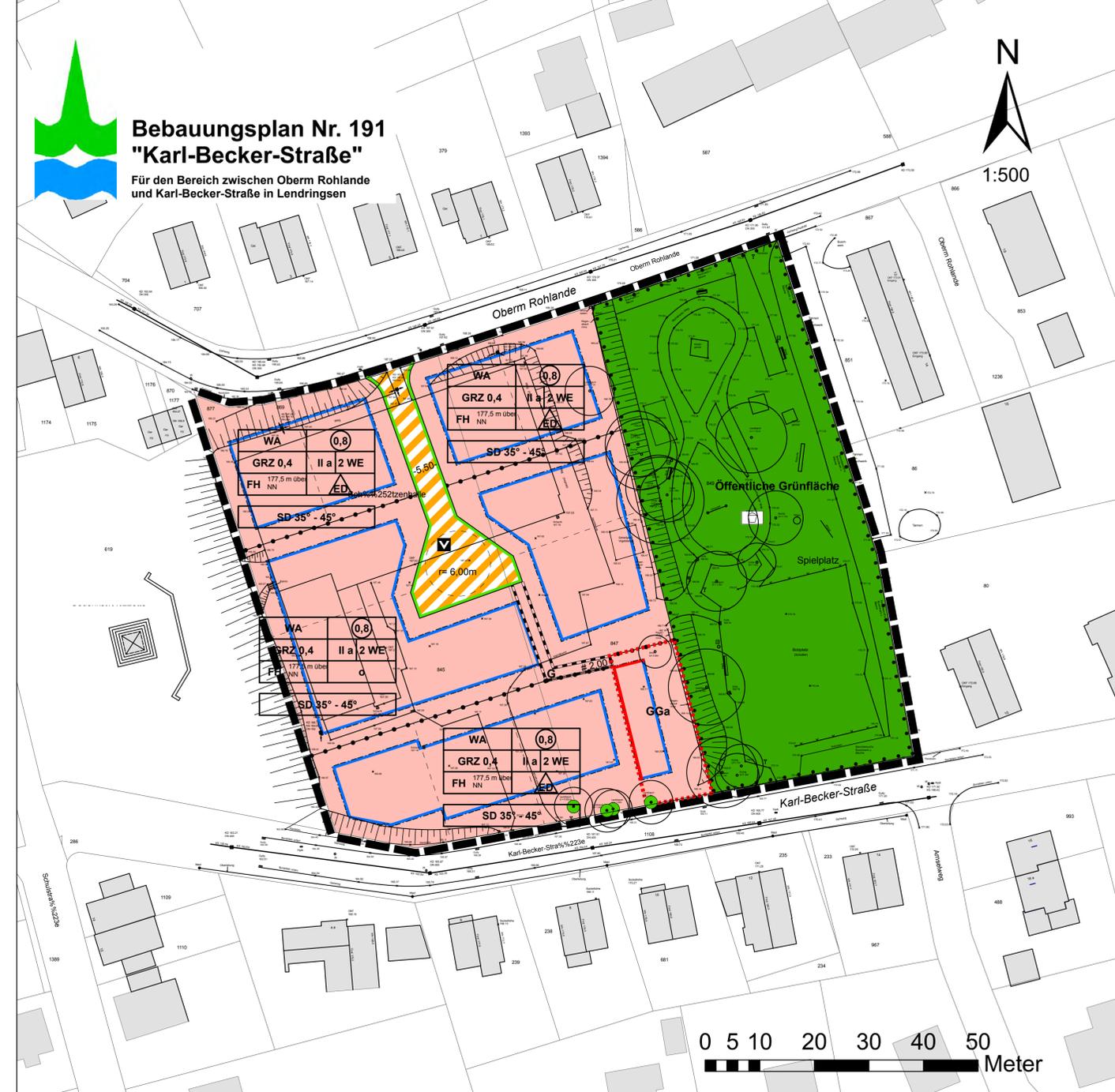




**Bebauungsplan Nr. 191  
"Karl-Becker-Straße"**  
Für den Bereich zwischen Oberm Rohlande  
und Karl-Becker-Straße in Lendringesen



**Präambel**  
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW S. 688) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 191 „Karl-Becker-Straße“ als Satzung beschlossen.

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

- Allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 1 und 4 BauNVO  
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen  
(2) Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
3. nicht störenden Handwerksbetriebe,  
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
(3) Die nach § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO**

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 (1) und 19 (1) BauNVO  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 17 (1) und § 20 BauNVO  
II a Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 (1) BauNVO  
II a: maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist  
FH max 177,50 m ü. NN Maximale Höhe baulicher Anlagen (FH) gemäß § 18 (1) BauNVO

**Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO**

- o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO  
ED nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauGB

**Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

- Baulinie gemäß § 23(2) BauNVO  
Baugrenze gemäß § 23(3) BauNVO

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

max. 2 WE Die Zahl der Wohnungen eines Wohngebäudes, das gilt auch je Doppelhaushälfte, darf nicht mehr als zwei Wohnungen betragen.

**Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB**

- Verkehrsmischfläche  
Straßenbegrenzungslinie

**Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz

**Mit Gehrechten zu belastende Fläche nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- Gehrechte zugunsten der Anlieger

**Flächen für Gemeinschaftsgaragen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 (2) BauNVO**

- Umgrenzung Flächen für Gemeinschaftsgaragen  
GGA Gemeinschaftsgaragen

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchst. b BauGB**

- Umgrenzung Erhaltung Bepflanzungen  
Erhaltung von Einzelbäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des Geltungsbereiches gemäß §9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Mögliche Aufteilung der Grundstücke  
Bestehende Gebäude

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Gestaltungsvorschriften nach § 86 (1) Nr. 1, 4 und 5 BauO NW i. V. m. § 9 (6) BauGB**

**Dächer**

- (1) Doppelhäuser Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Dachmaterialien und -farben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben), der Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.  
(2) Kniestöcke (Drempel) Kniestöcke (Drempel) in Dachgeschossen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Drempelhöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden und Oberkante Sparren, gemessen auf der Außenseite der Außenwand.  
(3) Dachform/-neigung Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind ausschließlich geneigte Dachflächen als Satteldach und gegeneinander versetzte Dachflächen mit unterschiedlichen Firstkantenhöhen mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und Garagen.  
(4) Dachdeckung Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind geneigte Dächer von Gebäuden nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dachendeckung in anthrazit, schwarz oder dunkelbraun auszubilden. Ausnahmsweise ist diese auch in dunkelrot zulässig. Ausgenommen hiervon sind  
Für Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen) gilt: Das Material sowie die Oberflächen- und Farbgestaltung der Solar- und Fotovoltaik-Elemente ist so zu wählen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr als auch für die vorhandene wie zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Solar- oder Fotovoltaikanlage darf die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z. B. durch ihre Blendwirkung bzw. Reflexionen, nicht gefährden. Sollten sich nach abschließender Fertigstellung Missstände heraus stellen, sind Maßnahmen zur Abstellung der Mängel durchzuführen.  
(5) Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel in ihrer Summe bis maximal 2/3 der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortsgang aufweisen. Bei Doppelhäusern wird die jeweilige Doppelhaushälfte als ein Gebäude gerechnet. Die vertikalen Außenflächen von Dachaufbauten (Dachgauben) sind entsprechend dem am Gebäude überwiegenden Fassadenmaterial auszuführen oder farblich auf die Dachfläche abzustimmen. Darüber hinaus können Dachaufbauten auch mit einer Zinkblechverkleidung/Zinkeindeckung ausgeführt werden. Die Dachfläche unterhalb von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.  
**Einfriedigungen** Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Einfriedigungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei der Einfriedigung in Form von Hecken sollten standortgerechte, einheimische Laubgehölze bevorzugt verwendet werden.

**Nicht überbaute Grundstücksflächen**

- (1) Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in allen Bereichen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.  
(2) Vorgärten Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) dürfen Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.  
**Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sowie Zuwegungen auf Privatgrundstücken** Stellplätze im Sinne des § 2 (8) BauO NW, deren Zufahrten, Garagenzufahrten sowie Zuwegungen auf Privatgrundstücken sind in ihrem Aufbau so auszubilden, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst ungehindert in den Untergrund gelangen kann. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit deren Zweckbestimmung dieses erfordert. Die flächenmäßige Dimensionierung der Grundstückszufahrten ist möglichst gering zu halten und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.

**Standplätze für Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter bzw. Abfallsammelstellen sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und, soweit sie von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen einsehbar sind, mit einem Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung, Hecken oder Holzwänden auszuführen.

**Hinweis**

**Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 (Stadt Menden, Untere Denkmalbehörde, Tel. 02373/903-0) oder dem Landschaftsverband (Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 DSchG NRW). Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Abs. 1 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Land oder der Landschaftsverband sind berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Bodenschutz**

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden.



PLANGRUNDLAGE	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUS-LEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt.	Planungsabteilung Bearbeiter: Bettina Frings, Bernd Jenke, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Eugen Oelert	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat in der Sitzung am 25.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 30.03.2011 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.04. bis einschließlich 06.05.2011 öffentlich ausgeteilt.	Dieser Bebauungsplan Nr. 191 ist vom Rat der Stadt Menden gem. § 10 BauGB am 21.06.2011 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 29.06.2011 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 191 ist somit am 29.06.2011 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 29.06.2011 öffentlich aus.
Menden, 22.06.11 Der Bürgermeister	Menden, 22.06.11 Der Bürgermeister	Menden, 22.06.11 Der Bürgermeister	Menden, 22.06.11 Der Bürgermeister	Menden, 22.06.11 Der Bürgermeister	Menden, 30.06.11 Der Bürgermeister
gez. Fleige (Fleige) L. S.	gez. Fleige (Fleige)	gez. Fleige (Fleige) L. S.	gez. Fleige (Fleige) L. S.	gez. Fleige (Fleige) L. S.	gez. Fleige (Fleige) L. S.



**Bebauungsplan Nr. 191  
"Karl-Becker-Straße"**  
Für den Bereich zwischen Oberm Rohlande  
und Karl-Becker-Straße in Lendringesen