

**Präambel**

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 "Grevenhofstraße", bilden der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878) 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) ) 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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung und § 86 (4) Bauordnung für das Land NRW - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (V.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 ( GV. NRW. S.142) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

**Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 + 4 BauNVO**

**WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind die nach § 4 (3) Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
 4. Gartenbaubetriebe,  
 5. Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17,18, und 20 BauNVO**

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
**GFZ 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 II Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 (3) BauNVO**

- o offene Bauweise
- Baugrenze gemäß § 23 (3) Bau NVO
- Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 1,00 m durch Vortreten von Gebäudeteilen sind zulässig.

**Nebenanlagen, Genehmigungsfreie Anlagen**  
 Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen gem. BauO NRW auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten, hinteren Grundstücksflächen. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

**Stellplätze und Garagen**  
 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sowie überdachte, allseitig geöffnete Stellplätze (Carpports) dürfen die vordere Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen um bis zu 2,00 m überschreiten. Vor Garagen ist eine Fläche in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Dies gilt nicht für überdachte, allseitig geöffnete Stellplätze (Carpports).

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**5. Gestaltungsvorschrift gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW**

**DN 15 - 38°** Zulässig sind Dachneigungen von 15 - 38°

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

**Nachrichtliche Übernahme**

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Halingen“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 1. April 1984 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten. Weiterhin sind die geltenden verordnungsrechtlichen Auflagen für Wasserschutzgebiete zu berücksichtigen. Dies betrifft die Verwendung von Recyclingmaterial (Runderlass des MUNLV „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Baulätigkeiten im Straßen- und Erdbau“) sowie die Bemessung und Prüfpflichten für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VVAWS).

**Sonstige Darstellungen**

- Gebäude
- Flurstücksgrenzen

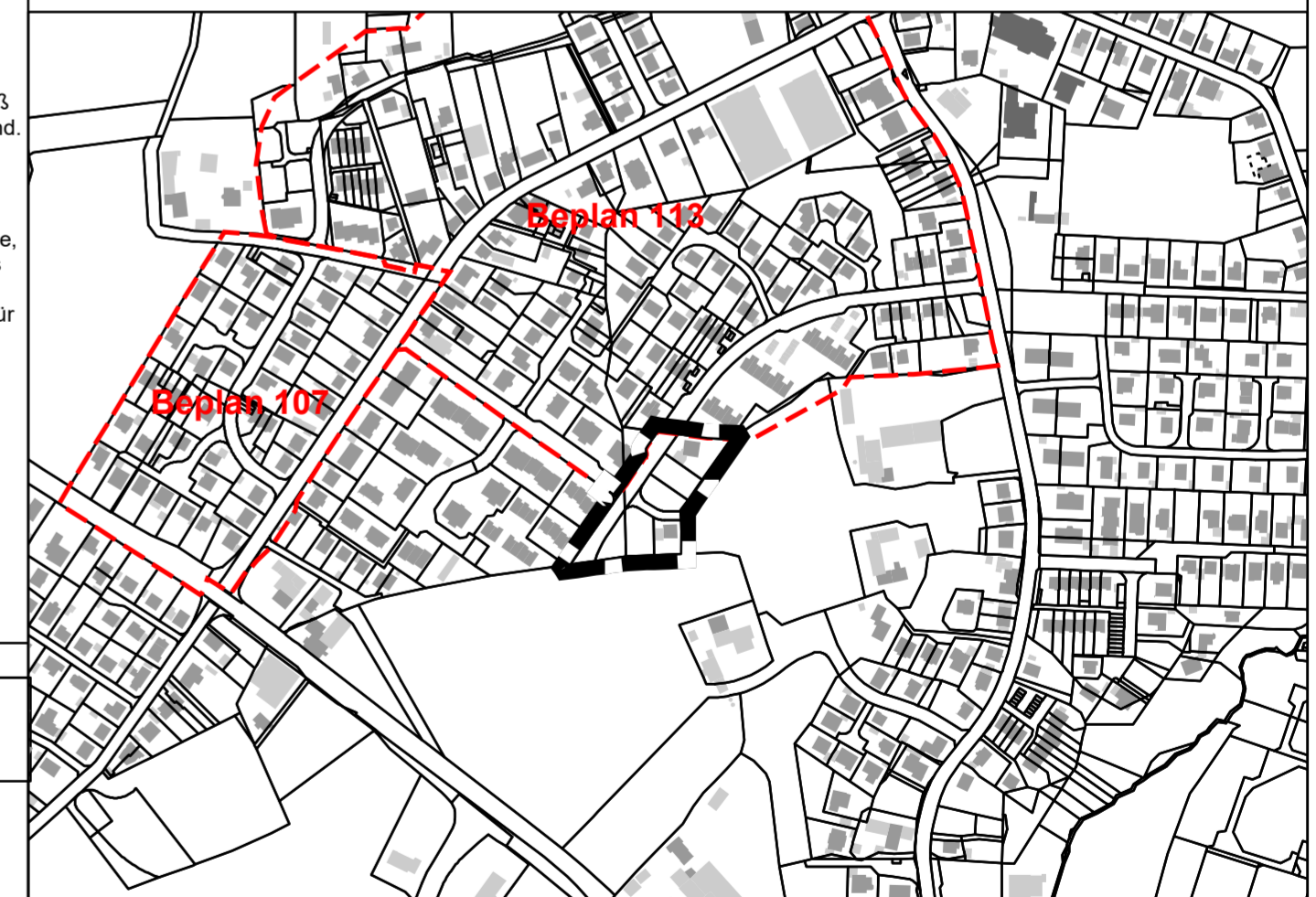
**Hinweise**

**Bodendenkmale**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (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 Bodendenkmalen ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax:027761/937520) unverzüglich anzuzeigen und 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 Erforschung bis zu sechs Monate 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. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

**Artenschutz**  
 Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

**Es gilt die BauNVO 1990**



GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Planungsabteilung Bearbeiter: Rindel / Dobberstein Abt.-Leiter: Oelert	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 12.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 im Sinne des § 30 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat aufgrund der Bekanntmachung vom 05.11.2014 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.11.2014 bis einschließlich 13.12.2014 öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan Nr. 204 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 10.02.2015 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 18.02.2015 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser Bebauungsplan Nr. 204 ist somit am 18.02.2015 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 18.02.2015 zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 09.02.2015 gez. Böhmer (Öffentlich bestellter Vermessungsing.)	Menden, 12.02.2015 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 12.02.2015 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 12.02.2015 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 12.02.2015 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 19.02.2015 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)