

## Bebauungsplan Nr. 223 "Steinstraße, Erlenstraße"

der Stadt Menden im Ortsteil Hüngsen

Fassung für das beschleunigte Verfahren  
gemäß § 13 a Baugesetzbuch

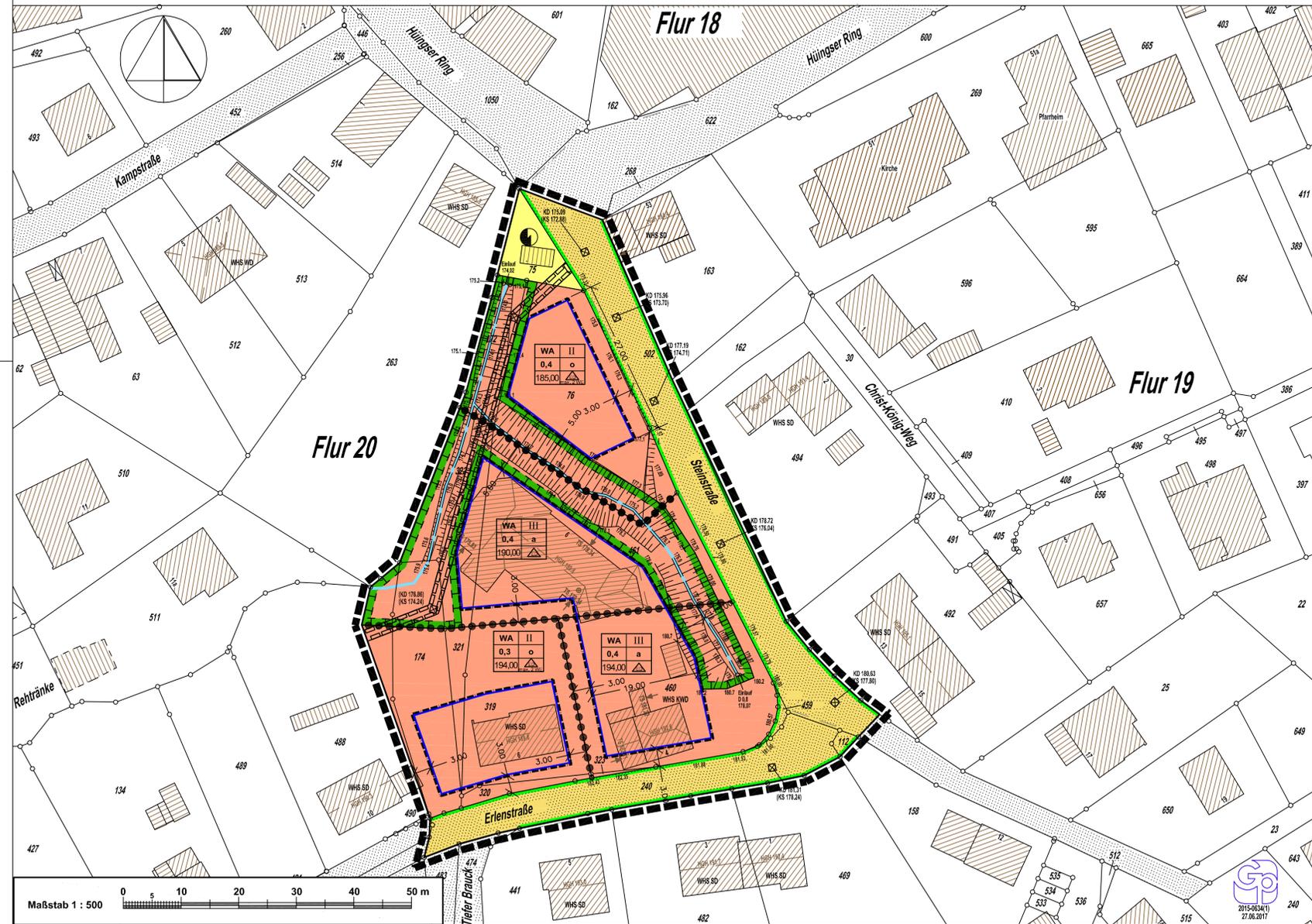
### PRÄAMBEL

Aufgrund

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2016 (GV.NRW S. 1162)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057,

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 10.07.2018 den Bebauungsplan Nr. 223 »Steinstraße / Erlenstraße«, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



### A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 und 7 BauGB sowie der BauNVO und der PlanZV 90

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
  2. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - (3) Ausnahmsweise zugelassen werden können:
    1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.
- Nicht zulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe,
  4. Tankstellen.

- 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- 190,00 maximale Höhe der Gebäudeoberkante in m ü. NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technisch notwendige Dachaufbauten als untergeordnete Bauteile um max. 2,0 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten. Werbeanlagen sind von den v.g. Überschreitungen ausgeschlossen.
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§20 BauNVO)

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§22 Abs.1 und 2 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise, hier: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m (§22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze** (§23 BauNVO)
- ED** Einzel- und Doppelhäuser (§22 Abs.2 BauNVO)
- max. 2 WE Höchstzahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### 3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- gelb Straßenverkehrsfläche
- grün Straßenbegrenzungslinie

#### 4. Flächen für Versorgungsanlagen / -leitungen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- gelb Fläche für Versorgungsanlagen
- schwarz Zweckbestimmung: Elektrizität

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

- blau Wasserfläche

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

- grün Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Gewässerkorridor von Hüngser und Apricker Bach)

#### 7. Sonstige Planzeichen

- schwarz Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- schwarz Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- schwarz Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. §16 Abs. 4 BauNVO

#### B. Darstellungen ohne Normcharakter

- schraffiert vorhandene bauliche Anlagen
- gestrichelt vorhandene Verkehrsflächen
- gestrichelt vorhandene Flurstücksgrenze
- gestrichelt Flurgrenze
- gestrichelt Flurstücksnummer, vorhandene Flurstücksgrenze

### C. HINWEISE

- Niederschlagswasser**  
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu nutzen und/oder zu versickern bzw. zu verrieseln (§ 44 Abs. 2 LWG). Wenn dies aufgrund anderer rechtlicher Gegebenheiten oder aufgrund der örtlichen Gegebenheit nicht möglich ist, kann ausnahmsweise an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gem. §§ 8, 9 (1) 4. WHG genehmigungspflichtig.
- 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).
- Schutz des Bodens und des Grundwassers**  
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB): Die Baubewicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich von bereits versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung ohnehin in Anspruch genommen werden, erfolgen.  
- Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten.  
- Durch möglichst weitgehenden Massenausgleich bei der Geländeherstellung und Bauwerksgründung ist die Bodenaushub zu reduzieren.  
- Die sachgerechte Behandlung von Oberboden und dessen bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau ist sicher zu stellen.  
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.  
- Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z. B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicher zu stellen.  
- Alle baulichen und technischen Möglichkeiten zur Verhinderung betriebsbedingter, bodenbelastender Einflüsse sind auszuschöpfen.  
- Die Bodenversiegelung ist durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Planung von Verkehrsflächen (z.B. Fußwege, Zuwegungen für Feuerwehr, Stellplätze, Grundstückszufahrten), wo möglich zu minimieren.
- Artenschutz**  
Die Bauzeit für die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) ist analog zum § 39 BNatSchG auf den Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zu beschränken.
- Kampfmittel**  
Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Falls hierbei verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfallung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 223 treten die bislang für dessen Geltungsbereich geltenden Festsetzungen des Durchführungsplans C-D der ehemaligen Gemeinde Lendringsen außer Kraft.
- Es gilt die BauNVO 1990

Begründung: hier

#### Übersichtsplan



#### Plangrundlage

Die Bestandsangaben haben den Stand vom 08.11.2017 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Die Kartenunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Werdohl, den 18.07.2018

gez. Reiner Lockemann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### Städtebauliche Planung

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 223 "Steinstraße/Erlenstraße":

**S|LiK** Stadtplaner und Landschaftsarchitekten  
Selbachstraße 17  
44369 Dortmund  
Email: dortmund@s-lik.de  
Inet: www.s-lik.de

Dortmund, den 18.07.2018

gez. Andreas Stern  
Landschaftsarchitekt AKNW

#### Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat in der Sitzung am 14.09.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - beschlossen.

Menden, den 11.07.2018  
Der Bürgermeister

gez. Martin Wächter

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit Begründung gem. § 13 (2) Baugesetzbuch - BauGB - vom 12.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13 (2) Satz 2 BauGB am 27.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Menden, den 11.07.2018  
Der Bürgermeister

gez. Martin Wächter

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Menden hat am 10.07.2018 diesen Bebauungsplan gem. § 7 der Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen und gem. § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - als Satzung beschlossen.

Menden, den 11.07.2018  
Der Bürgermeister

gez. Martin Wächter

#### In-Kraft-Treten

Gem. § 10 (3) Baugesetzbuch -BauGB- ist dieser Bebauungsplan am 18.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 223 »Steinstraße/Erlenstraße« ist somit am 18.07.2018 rechtsverbindlich geworden und liegt mit der Begründung ab dem 18.07.2018 zu jedermanns Einsicht bereit.

Menden, den 18.07.2018  
Der Bürgermeister

gez. Martin Wächter

## Bebauungsplan Nr. 223 "Steinstraße, Erlenstraße"

der Stadt Menden im Ortsteil Hüngsen

#### Verfahrensstand

#### Rechtsplan

Projekt	Plan-Nr.	Blatt-Nr.	Bearbeitet	Maßstab	Datum
1180	1180-180718	01	Stern	1:500	18.07.2018