



PLANGRUNDLAGE	FÜR DIE STÄDTBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGS-BESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK, Stand Februar 2023) erstellt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1991 I S. 58).	Baudezernat Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Volker Ackermann, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 237 "Schillerstraße" am 23.03.2023 gefasst.	Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 237 "Schillerstraße" ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 12.09.2023 öffentlich ausgelegt.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 237 "Schillerstraße" ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 12.09.2023 als Satzung beschlossen worden.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom 14.09.2023 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 25.10.2023 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 237 "Schillerstraße" ist somit am 25.10.2023 in Kraft getreten und liegt mit Begründung am 25.10.2023 zur jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 18.10.2023 Der Bürgermeister L.S.	Menden, 18.10.2023 Der Bürgermeister L.S.	Menden, 18.10.2023 Der Bürgermeister L.S.	Menden, 18.10.2023 Der Bürgermeister L.S.	Menden, 18.10.2023 Der Bürgermeister L.S.	Menden, 18.10.2023 Der Bürgermeister L.S.	Menden, 26.10.2023 Der Bürgermeister L.S.
gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)

- A. Präambel**
- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV NRW S. 490).
  - des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3024), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Baueinzelpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in seiner Sitzung am 25.10.23 den nachstehenden Bebauungsplan Nr. 237 „Schillerstraße“ als Satzung beschlossen.
- B. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind
- Wohngebäude.
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden.
- Nicht zulässig sind § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
- Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, für das der Bebauungsplan eine offene Bauweise festsetzt, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beiseite ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Grundflächenzahl gem. §§ 17 und 19 BauNVO
- FH** Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NNH) gem. § 18 BauNVO. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachtafel.
- EH: 250 m** Grundflächliche Einzelhaus als Höchstmaß
- DHH: 125 m** Grundflächliche Doppelhaushalte als Höchstmaß
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO**
- 3.1. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**
- 0 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
Es gilt die offene Bauweise. Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m sind unzulässig.
- 3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen im WA
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ist im gesamten Plangebiet bis zu einer Tiefe von max. 5m zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist im gesamten Plangebiet zulässig.
- 4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- Offentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 5. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO
- C. Auszug aus der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237 „Schillerstraße“ gemäß § 89 BauNRO 2018**
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der räumliche Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237 „Schillerstraße“ identisch (vgl. beigefügter Übersichtplan).
- § 2 Dachgestaltung**
- (1) Dächer von Wohngebäuden sind nur in Form von Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Nebeneingänge und Garagen sowie untergeordnete Dächer z.B. von Dachgauben, Zwerchhäusern, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
- (2) Drempe (Kniestocke) in Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 6 BauNRO sind, sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig, gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.
- (3) Dachaufbauten (Dachgauben), Dachschneitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser / Zwerchgiebel sind in ihrer Gesamtheit bis maximal 2/3 der Traufhöhe eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang (seitlicher Abschluss der Dachfläche) aufweisen. In Bezug auf Doppelhäuser werden hierbei beide Doppelhaushälften als ein Gebäude gerechnet. Überstehender Kante, auch seitlich verterte Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie von keiner öffentlichen Fläche aus einsehbar sind.
- (4) Die Dachfläche unterhalb von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern darf das Maß von drei Dachpfannenreihen bzw. 1,00 m nicht unterschreiten. Eine Abweichung bis zu 0,50 m ist zulässig, falls in den darüber liegenden Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern ein zweiter Rettungsweg notwendig ist.
- (5) Geeignete Dächer von Gebäuden sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dachendeckung der Farbgruppen Schwarz oder Anthrazit auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Photovoltaikzellen).
- (6) Bei Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung vorgesehen sind, sind das Material, die Anordnung sowie die Oberflächen- und Farbgestaltung der Solar- oder Photovoltaik-Elemente so zu wählen, dass eine Blendwirkung sowohl für den Straßeneinwohler als auch für die vorhandene und zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Solar- oder Photovoltaikanlage darf die Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs, z.B. durch ihre Blendwirkung bzw. Reflexionen, nicht gefährden. Sollten sich nach abschließender Fertigstellung Missstände herausstellen, sind Maßnahmen zu deren Beseitigung durchzuführen.
- § 3 Doppelhäuser**
- Doppelhäuser sind in der Ausrichtung der Traufe und des Firstes, ihrer Dachneigung, Dachaufbauten und Einschnitten sowie hinsichtlich der verwendeten Fassaden- und Dachmaterialien jeweils einheitlich zu gestalten. Hinsichtlich der verwendeten Fassaden- und Dachfarben ist gleichfalls eine einheitliche Gestaltung anzustreben, jedoch sind hier Abweichungen in Ton und Helligkeit bei der jeweils verwendeten Farbe zulässig.
- § 4 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- In privaten Gärten bzw. Vorgartenanlagen sind sogenannte Stein- oder Schottergärten, d.h. Gartenanlagen, welche unter intensiver Verwendung von Steinen und Kies Pflanzen beherbergen oder in denen Steine selbst das wesentliche Gestaltungselement sind, nicht zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Bruchsteinen (Grauwacke, Basalt etc.), Wasserbausteinen und Schotter ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.
- § 5 Einfriednungen**
- Unbelebte, aus Bauprodukten hergestellte Einfriednungen der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Einfriednungen der Vorgärten sind ansonsten nur in Form von lebenden Hecken und anderen pflanzlichen Abgrenzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bei Grundstücken, deren Gartennutzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert ist, kann die Höhe der Einfriednung bis zu 2,00 m betragen. Hecken und andere pflanzliche Abgrenzungen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Stützmauern gelten nicht als Einfriednungen und bleiben von dieser Regelung unberührt.

**D. Hinweise**

**Artenschutz**

Sollten vor oder während der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Naturschutzbehörde (Tel. 0251-995-55) zu informieren. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind als bauvorzubereitende Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Schutzgittern zum Schutz der allgemeinen Brutvogelwelt, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Das Entfernen von Bäumen, Heckens, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen zum Schutz von Nist-, Wohn-, Brut- und Zufluchtsstätten von Vögeln ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September generell unzulässig.

Mit diesen Maßnahmen können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Entnahme von Individuen etc.) für alle potenziell vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Die Einhaltung dieser Bestimmungen muss im Zusammenhang mit der Baumaßnahme durch einen Experten erfolgen, um ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

**Bodenschutz**

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wiederverwendet werden. Nicht verwendeter Mutterboden ist möglichst im Bereich des Plangebiets zu lagern und später einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

**Bodendenkmäler**

Bei Bodendenkmalen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgräber, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und / oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Stadt Menden, Tel. 0251-995-030) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Opladen, Tel. 0251-993-1030; Fax: 0251-993-1030) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde oder der Bergbau des Bodendenkmals erforderlich und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz - NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem ein Bodendenkmal entdeckt wird, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu erfüllen sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz - NW).

**Paläontologische Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und naher Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilbildung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen / Schürfen / Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Plangebiet bislang unbekannt paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Perm (Cisuralium - Guadalupium = Rötterzeit, Menden-Konglomerat) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzvorgabe ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§ 15 DDDoC NRW). Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe sehr selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren (Ansprechpartner: Herr Dr. Paul, Tel.: 0251-991-05; christian.paul@wl.museum). damit baurelevante Maßnahmen frühzeitig abgesprochen werden können.

**Kampfmittel**

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen als Ergebnis mehrerer Abfragen bei der Bezirksregierung Arnsberg keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel vor. Gleichwohl können Kampfmittelrückstände nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Falls bei der Durchführung des Bauvorhabens verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs bemerkt wird, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden (Sauerland) als Ordnungsbehörde (Tel. 0251-995-030) die Polizei (Tel. 110) oder die Feuerwehr (Tel. 112) zu informieren, die dann - falls erforderlich - den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe anfordern können.

**Altlasten**

Nördlich der Körnerstraße, an das Plangebiet angrenzend, befindet sich eine Altlastenverdächtige, die im Altlastenkatalog der Märkischen Kreise geführt wird. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst liegen zwar keine Hinweise auf mögliche vorhandene Altlasten vor. Sollten bei Erdarbeiten dennoch farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachgutachten für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten. Der Märkische Kreis, Fachamt 45 „Altlastensachf. Bodenschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.

**Belange des Bergbaus**

Es ist kein umgangssprachiger Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Plangebiet ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken zum Planvorhaben.

**Einschnittnahme in technische Regelwerke**

Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über die Bauth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 5875 Menden (Sauerland) zu den üblichen Sauerland-Preisen eingesehen werden.

**E. Sonstige Darstellungen**

Flurstücksgrenzen  
Gebäude

**Es gilt die BauNVO 2017.**

**Bebauungsplan Nr. 237 „Schillerstraße“**

Stadt Menden (Sauerland) - Baudezernat - Abt. Planung und Bauordnung