



A Präambel

Auf Grundlage
des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2565), in der zuletzt geänderten Fassung.
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 28.06.2023 den Bebauungsplan Nr. 249 „Baulücke westlich Mühlenbergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zeichenerklärung

B Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 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 sowie nicht störenden 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.
- Nicht zulässig sind die nach § 4 (3) BauGB sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - 4. Gartenbaubetriebe,
 - 5. Tankstellen.
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ist zulässig, sofern wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gemäß § 20 (2) BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 (1) BauNVO
- FH max. 160,5 m ü. NHN Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Metern über NHN gemäß § 18 BauNVO
Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3. Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)
 - o Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 6 WE Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wasserbundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinfpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Grobpfaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm) herzustellen.

6. Flächen zur Anpflanzung und /oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 23 a / b BauGB)
 Vorgärten
 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßengrenzlinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind je Grundstück zu mind. 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Die Grünsubstanzen der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

C Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 1. Dachgestaltung
 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO.
 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben rot, braun, anthrazit oder schwarz einzudecken.
 Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Ihre Länge darf nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen von Ortsgang zu Ortsgang, betragen.
- 2. Einfriedungen
 Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

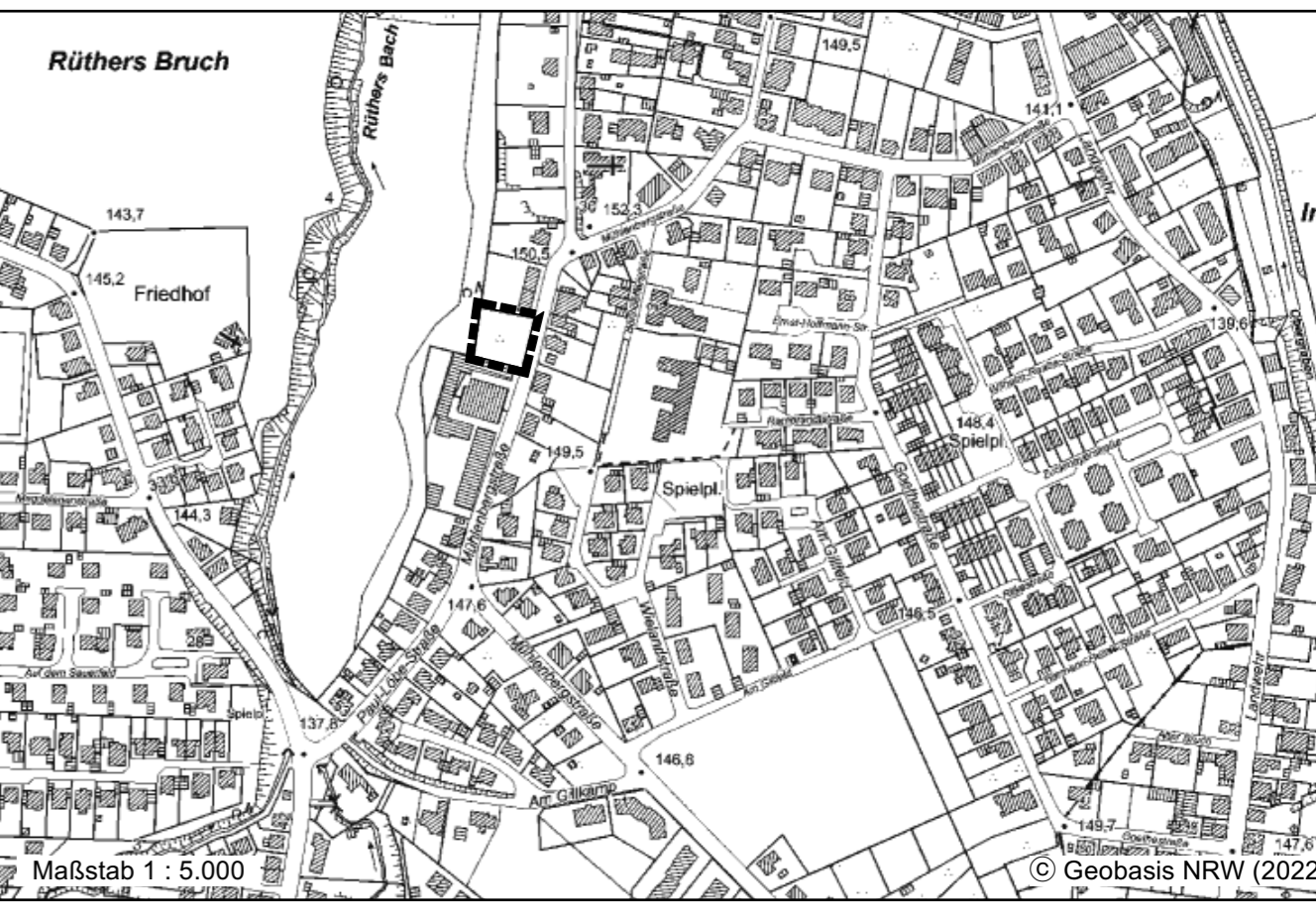
D Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1197 Flurstücksnummer
- Vorhandene Wohngebäude
- 150,3 Höhenpunkt mit Angabe in Meter über NHN
- 150,62 vorhandener Kanaldeckel mit Angabe in Meter über NHN

Begründung

E Hinweise

1. **Artenschutz**
 Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Kreis als Untere Naturschutzbehörde (Tel.: 0235/1666-60) zu informieren. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind alle bauvorberleitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brutvögel, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) aller potenziell vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung von diesem Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.
2. **Bodendenkmäler**
 Etwa 80 m östlich des Planbereiches wurden bei Baumaßnahmen in den 1950er Jahren steinzeitliche Funde aufgefunden. Diese lassen das Vorhandensein eines steinzeitlichen Siedlungsplatzes in dem Areal vermuten. Aufgrund der siedlungsgeographischen Lage und der Nähe zu der steinzeitlichen Fundstelle, ist damit zu rechnen, dass sich innerhalb des Planbereiches Siedlungsreste erhalten haben. Der LWL-Archäologie für Westfalen empfiehlt, das Plangebiet durch Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen.
 Darüber hinaus können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 (Sauerland) als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02373/903-0) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Bodendenkmalsschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, 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 dulden sind (§ 16 Abs. 4 Bodendenkmalsschutzgesetz NRW).
3. **Bodenschutz**
 Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt abgehoben, zwischengelagert und wiederverwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Plangebietes zu lagern und später einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.
4. **Kampfmittel**
 Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden (Sauerland) als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.
5. **Einsichtnahme in technische Regelwerke**
 Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (DIN, herausgegeben von Deutschem Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.



PLANUNTERLAGE
 Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK, Stand 13.10.2022) erstellt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1991 I S. 58).
 Menden, 14.06.2023
 Der Bürgermeister
 L.S.
 gez. Dr. Roland Schröder

FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG
 WP/WoltersPartner Stadtplaner GmbH
 Danaper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 stadplaner@wolterspartner.de
 Coesfeld,

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 08.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 „Baulücke westlich Mühlenbergstraße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.
 Menden, 14.06.2023
 Der Bürgermeister
 L.S.
 gez. Dr. Roland Schröder

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 249 „Baulücke westlich Mühlenbergstraße“ und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 11.01.2023 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2023 bis einschließlich 20.02.2023 öffentlich ausgelegt.
 Menden, 14.06.2023
 Der Bürgermeister
 L.S.
 gez. Dr. Roland Schröder

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Bebauungsplan Nr. 249 „Baulücke westlich Mühlenbergstraße“ ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 13.06.2023 als Satzung beschlossen worden.
 Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Menden, 14.06.2023
 Der Bürgermeister
 L.S.
 gez. Dr. Roland Schröder

AUSFERTIGUNG
 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom 13.06.2023 überein.
 Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
 Menden, 29.06.2023
 Der Bürgermeister
 L.S.
 gez. Dr. Roland Schröder

INKRAFTTRETEN
 Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 28.06.2023 ortsüblich veröffentlicht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 249 „Baulücke westlich Mühlenbergstraße“ ist somit am 28.06.2023 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 28.06.2023 zur jedermanns Einsicht bereit.
 Menden, 29.06.2023
 Der Bürgermeister
 L.S.
 gez. Dr. Roland Schröder

Bebauungsplan Nr. 249
 „Baulücke westlich Mühlenbergstraße“

(Stand: 20.03.2023)


 menden sauerland

Planbearbeitung: WP/WoltersPartner Stadtplaner GmbH
 Danaper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 stadplaner@wolterspartner.de