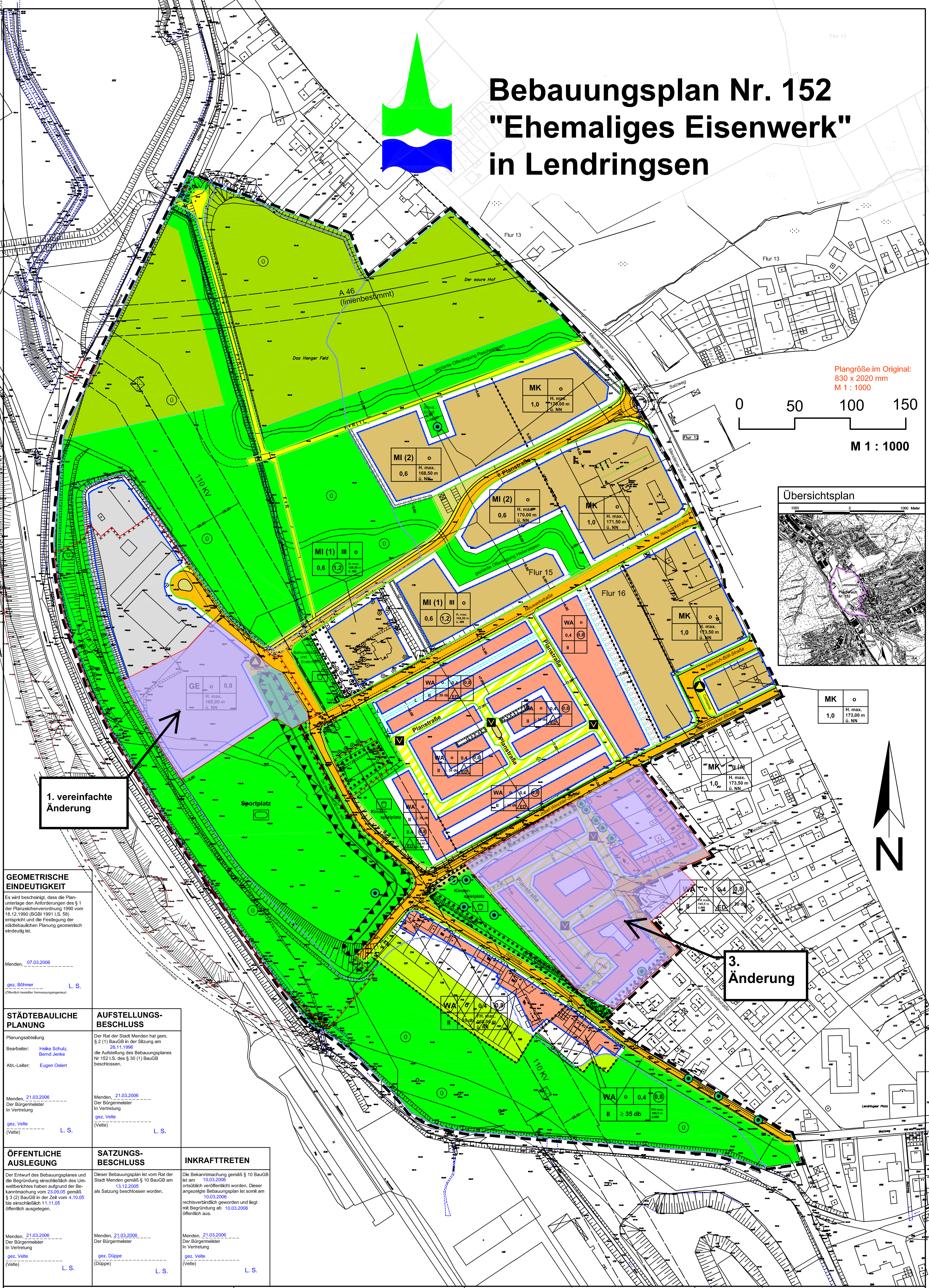
Bebauungsplan Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk" in Lendringsen



Plangröße im Original: 830 x 2020 mm M 1 : 1000

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I.S. 58) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Menden, 07.03.2006

gez. Böhmer L. S.
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Planungsabteilung

Bearbeiter: Heike Schulz, Bernd Jenke

Abt.-Leiter: Eugen Oelert

Menden, 21.03.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
(Velte) L. S.

AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 26.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 152 I.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.

Menden, 21.03.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
(Velte) L. S.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben aufgrund der Bekanntmachung vom 23.09.05 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 4.10.05 bis einschließlich 11.11.05 öffentlich ausgelegen.

Menden, 21.03.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
(Velte) L. S.

SATZUNGS-BESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 13.12.2005 als Satzung beschlossen worden.

Menden, 21.03.2006
Der Bürgermeister

gez. Düppe
(Düppe) L. S.

INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 10.03.2006 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser angezeigte Bebauungsplan ist somit am 10.03.2006 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 10.03.2006 öffentlich aus.

Menden, 21.03.2006
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Velte
(Velte) L. S.

PRÄAMBEL

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk" in Lendringsen bilden der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666, SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96 ff), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die §§ 2 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005, 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.S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV.NRW.2129), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind hier:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind hier:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

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

MI **Mischgebiet [MI (1) + MI (2)]** (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

MI (1) **Mischgebietsbereich mit dem Schwerpunkt Wohnen**

Mischgebiete mit dem Schwerpunkt Wohnen MI(1) dienen dem Wohnen und ausnahmsweise der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind hier:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandels- und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die nach § 6 Abs. 2, 4. BauNVO zulässigen Nutzungen:
4. Sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 2, 6. bis 8. und Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

MI (2) **Mischgebietsbereich mit dem Schwerpunkt Gewerbe**

Mischgebiete mit dem Schwerpunkt Gewerbe MI (2) dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und ausnahmsweise dem Wohnen.

Zulässig sind hier:
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandels- und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Ausnahmsweise zulässig sind die nach § 6 Abs. 2, 1. BauNVO zulässigen Nutzungen:
1. Wohngebäude.

2. vereinfachte Änderung

MK **Kerngebiet (§ 7 BauNVO)**
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bereich des Kerngebiets entlang der Lendringser Hauptstraße nur oberhalb des Erdgeschosses,
7. sonstige Wohnungen im Bereich des Kerngebiets entlang der Lendringser Hauptstraße nur oberhalb des Erdgeschosses.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO:
Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen gem. § 33 i GewO, Betriebe mit Sexdarbietungen gem. § 33 a GewO sowie Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornographischen Filmen als Nutzungsunterart von Vergnügungsstätten.

GE **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind hier:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind die nach § 8 Abs. 2, 3. BauNVO zulässigen Nutzungen
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl

z.B. 0,4 — GRZ

z.B. (0,8) — GFZ als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II — maximal zwei Vollgeschosse sind zulässig

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. H max: 167,00 m ü.NN — Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (einschliesslich Werbeanlagen) darf 167,00 m ü.NN nicht überschreiten.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen von untergeordneten Gebäudeteilen um bis zu 2,00 m (Aufzugschächte, Antennenanlagen, usw.) sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

z.B. FH max. 165,5 ü. NN — Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 165,5 m ü.NN nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

O — offene Bauweise

g (a) — geschlossene Bauweise, abweichend hiervon ist der Bau einer Schallschutzanlage - auch als Verbindung einzelner Gebäude - zulässig, um den erforderlichen Schallschutz zum angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten.

E — nur Einzelhäuser zulässig, Gebäudelänge max. 18,00 m

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Gebäudelänge max. 24,00 m

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 1,0 m durch Vortreten von Gebäudeteilen sind zulässig. In allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten, hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m³ Rauminhalt gemäß § 65 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW. Im festgesetzten Überflutungsgebiet sind diese Anlagen grundsätzlich unzulässig.

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 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

In allgemeinen Wohngebieten dürfen Stellplätze und Garagen ausnahmsweise die überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 2,0 m überschreiten.

In allgemeinen Wohngebieten ist vor Garagen eine Fläche in einer Tiefe von 5,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

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

Straßenbegrenzungslinie
z.B. Straßenbegleitgrün
z.B. Fußweg
z.B. Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsfläche unverbindliche Flächenaufteilung z.B. Haupterschließung im Separationsprinzip

Verkehrsberuhigter Bereich

F + R — Fuß- und Radweg

F + R (1) — Fuß- und Radweg mit besonderer Zweckbestimmung, dient zusätzlich der Erschließung der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und steht Fahrzeugen, die zu Wartungszwecken den Bereich der Fußgängerbrücke erreichen müssen, zur Verfügung.

5. Flächen für die Abfallentsorgung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Containerstandort

6. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

"Kinderspielplatz"

"Ballspiel- und Skaterfläche"

"Sportplatzanlage"

7. Flächen für den Hochwasserschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Ü — Überflutungsgebiet (HQ 100-Linie gem. Planfeststellungsbeschluss)

8. Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhalt vorhandener Bäume

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen und zur Umrahmung privater Flächen sind standortgerechte heimische Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzenliste:

Bäume:		*Sträucher:*	
Feldahorn Acer campestre		Roter Hartriegel Cornus sanguinea	
Spitzahorn Acer platanoides		Haselnuss Corylus avellana	
Bergahorn Acer pseudoplatanus		Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata	*H*
Hängebirke Betula pendula		Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna	*H*
Hainbuche Carpinus betulus	*H*	Pfaffenhütchen Euonymus europaeus	
Rotbuche Fagus sylvatica		Stechpalme Ilex aquifolium	*H*
Esche Fraxinus excelsior		Liguster Ligustrum vulgare	*H*
Wacholder Junipercus communis		Heckenkirsche Lonicera xylosteum	
Vogelkirsche Prunus avium		Schlehe Prunus spinosa	
Traubenkirsche Prunus padus		Kreuzdorn Rhamnus catharticus	
Stieleiche Quercus robur		Feldrose Rosa arvensis	
Eberesche Sorbus aucuparia		Hundsrose Rosa canina	
Mehlbeere Sorbus aria Schwarzer		Schwarzer Holunder Sambucus nigra	
Eibe Taxus baccata	*H*	Besenginster Cytisus scoparius	
Winterlinde Tilia cordata		Gemeiner Schneeball Viburnum opulus	

H = für Schnitthecken geeignet

10. Flächen mit Leitungsrechten zugunsten Dritter (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger belastet sind.

G - F - L — Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger belastet sind.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für Lärmschutzmaßnahmen, Unterbrechungen der Lärmschutzanlage (z.B. für Ein- und Ausfahrten) sind zulässig, wenn der erforderliche Schallschutz nachgewiesen wird.

Schallimmissionen

z.B. ≥ 35 dB — Passive Schallschutzmaßnahmen, indem bei Gebäuden für nach Westen orientierte Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen ein erforderliches, resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß von erf. R´w,res mindestens 30 dB bzw. 35 dB einzuhalten ist.

Immissionen durch die Hochspannungsfreileitung
Zwischen den zukünftigen Eigentümern und der RWE Transportnetz Strom GmbH muss vor Durchführung des Bauvorhabens eine Vereinbarung getroffen werden, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten geregelt werden. Des Weiteren beträgt die **Gebäudehöhe in diesem Bereich maximal 168,00 m ü.NN.**

12. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen. Im Falle der Nutzungsänderung oder baulicher Änderungen im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist der Märkische Kreis als Abfallwirtschafts- / Wasser- und untere Bodenschutzbehörde zur Vermeidung von Umweltgefahren zu beteiligen.

13. Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7BauGB)

Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans

14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gemäß § 1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen / Sonstige Darstellungen

110 KV — Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

bestehender Einzelbaum

Böschungen

730 — Flurstücksgrenzen

Gebäudebestand

Abriss

z.B. Bachlauf

Hinweise

Bodenaushub
Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen, z. B. als Füllmaterial für den Schallschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage.
Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet 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 Bodendenkmäler ist der Stadt Menden, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW - 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Hochspannungsfreileitung
Innerhalb des mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Trägers der Freileitung versehenen Bereiches ist der Beginn sämtlicher Bauarbeiten im Voraus der RWE Transportnetz Strom GmbH anzuzeigen, damit eine Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Freileitung erfolgen kann.

Immissionen durch Landwirtschaft
Hervorgerufen durch die landwirtschaftliche Nutzung kann es in den angrenzenden Bereichen zu möglichen, zeitlich begrenzten Belastungen durch Lärm, Geruch und Staub kommen.

Hohe Grundwasserstände
Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die hohen Grundwasserstände im Plangebiet zu berücksichtigen (z.B. durch Wannengründungen oder den Verzicht auf eine Unterkellerung).

Gestaltungsvorschriften

Nachrichtlicher Auszug aus dem Entwurf der Satzung der Stadt Menden (Sauerland) über
- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die Begrünung baulicher Anlagen sowie
- die Gestaltung von Werbeanlagen

für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 152 "Ehemaliges Eisenwerk" in Lendringsen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine eigenständige Gestaltungssatzung nach § 86 (1) Nr. 1, 4 und 6 BauO NW erlassen.

§ 2 Fassaden
(1) Doppelhäuser
Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassadenmaterialien und -farben sowie der Drempelhöhe einheitlich zu gestalten.
(2) Fassadenoberflächen
Fassadenoberflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen (MI(1)) sind nur in hellem Putz oder Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Staffelgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen möglich.

§ 3 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) sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig, gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
(3) Dachform/-neigung
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausschließlich geneigte Dachflächen - mit Ausnahme von Nebenanlagen und Garagen - mit einer Neigung von 15° bis 45° zulässig. [2. Änderung der Gestaltungssatzung]
(4) Dachdeckung [1. Änderung der Gestaltungssatzung]
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung aus nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dachpfannen in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen).
(5) Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (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 Ortgang aufweisen. Bei Doppelhäusern werden hierbei beide Doppelhaushälften 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.

§ 4 Einfriedungen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Einfriedungen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und in Form von Hecken zulässig. Dabei sollten standortgerechte, einheimische Laubgehölze bevorzugt verwendet werden.

§ 5 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 Wohngebietes (WA) dürfen Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

§ 6 Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten auf Privatgrundstücken
(1) Stellplätze, deren Zufahrten, Garagenzufahrten sowie Zuwegungen
Stellplätze im Sinne des § 2 Abs. 8 BauO NW, deren Zufahrten, Garagenzufahrten sowie Zuwegungen 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.
(2) Begrünung
An öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen angrenzende Seiten- oder Rückwände von Garagen sind mit geeigneten selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

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

§ 8 Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen sind in ihren Größenverhältnissen und ihrer Gestaltung den Gebäudeproportionen unterzuordnen.
(2) Mehrere Werbeanlagen sind an den Ansichtsseiten eines Gebäudes jeweils zu einer gestalterischen Einheit zusammenzufassen.
(3) Unzulässige Anlagen sind:
1. Werbeanlagen mit wechselndem Licht; hierzu gehören insbesondere:
a) Anlagen, bei denen der Wechsel durch völliges Ein- und Ausschalten des Stromes in wiederkehrenden Phasen entsteht (Blinklichtanlagen),
b) Anlagen, bei denen sich leuchtende Flächen, Linien, Schriften oder Ähnliches in Helligkeit oder Farbe ununterbrochen, langsam und mit weichen Übergängen verändern (Wechsellichtanlagen),
c) Anlagen, bei denen Lichtquellen sich so verändern, dass der Eindruck von laufender Schrift, bewegten Figuren oder Zeichen oder von Ähnlichem entsteht (Lauflichtanlagen)
d) Projektoren und Monitore aller Art,
e) angestrahlte Werbeanlagen, wenn die Lichtquellen bewegt oder ihrer Helligkeit wechselt,
f) Anlagen mit der Möglichkeit bildwechselnder Motive (Wendeanlagen) und
g) Kombinationen der genannten Anlagen.
2. Werbeanlagen mit beweglichen Elementen, die als Träger von Lichtquellen dienen,
3. selbstleuchtende Flachtransparente; hiervon ausgenommen sind Leuchtschriften oder Werbeanlagen ähnlicher Bauart mit einer Wirkung wie Leuchtschriften,
4. farbliche Rahmungen von Schaufensterflächen sowie das Gliedern oder flächige Abdecken von Schaufensterflächen oder Fassadenflächen durch Folienbeklebung, Plakatierung, Anstrich oder Ähnliches,
5. Freistehende Werbeanlagen, die die angrenzende Bebauung um mehr als 2,00 m überragen,
6. Werbeanlagen auf Gebäuden, die das Gebäude um mehr als 2,00 m überragen.
(4) Zu den seitlichen Gebäudegrenzen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
(5) Werbeanlagen und Warenautomaten im öffentlichen Raum sind unzulässig.

§ 9 Abweichungen
Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften können gemäß § 73 Abs. 1 BauO NW Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen, insbesondere von den §§ 5 bis 7, können im Einzelfall unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

Es gilt die BauNVO 90

B.- Plan 152
Ehemaliges Eisenwerk in Lendringsen

Stadt Menden
- Sauerland -

Abt. Planung und Bauordnung
Je. / Dezember 05