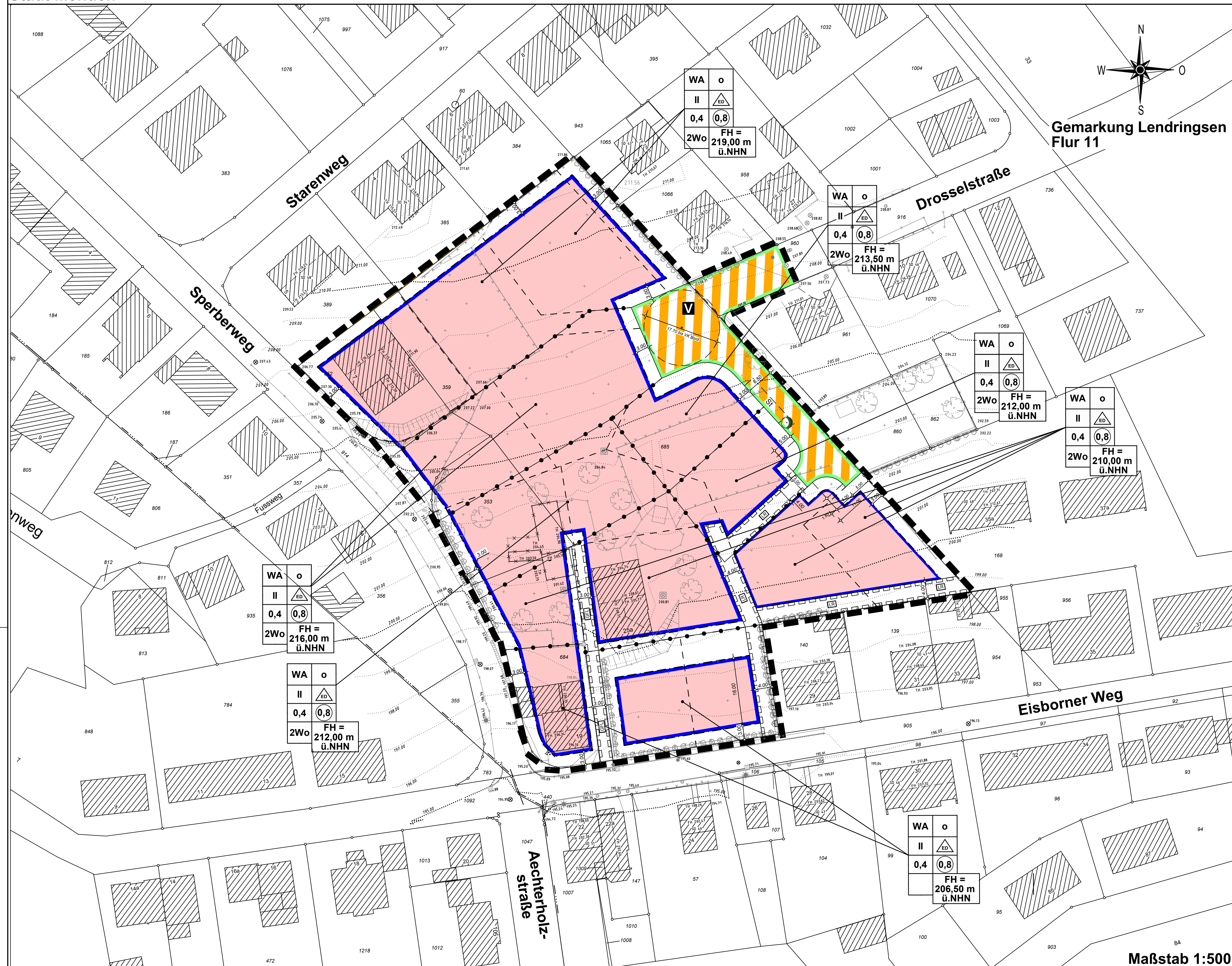




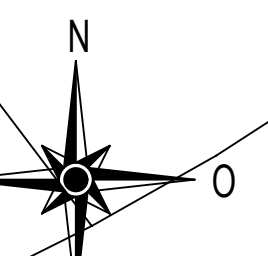
# Bebauungsplan Nr. 218 "Bereich zwischen Drosselstraße und Sperberweg"

## Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Menden



**Gemarkung Lendringsen Flur 11**



Maßstab 1:500

### Präambel

Auf Grund  
-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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW S.496).  
-des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)  
-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2014 (GV. NRW. S. 294) sowie  
-der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2014 (GV. NRW. S. 294) sowie  
-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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 21.02.2017..... den Bebauungsplan Nr. 218 "Bereich zwischen Drosselstraße und Sperberweg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### A Festsetzungen

gem. § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und PlanZV  
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 1 und 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 Handwerksbetrieben,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Die nach § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.

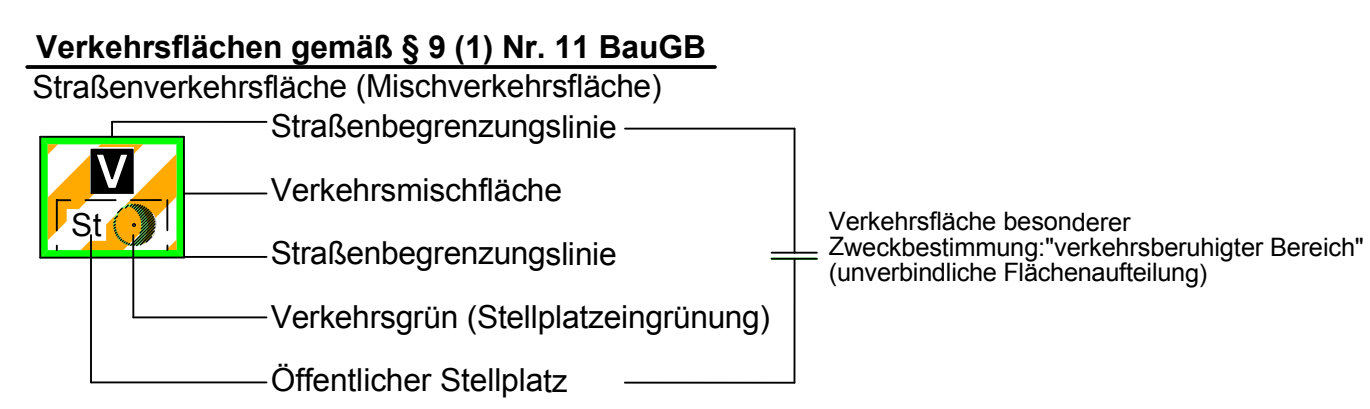
**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
max. 2 Wo Die Zahl der Wohnungen eines Wohngebäudes, das gilt auch je Doppelhaushälfte, darf nicht mehr als zwei Wohnungen betragen.

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 20 BauGB**  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 (1) und 19 (1) BauNVO  
(0,8) Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 17 (1) und § 20 (2) BauNVO  
II Maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 (1) BauNVO  
z.B. FH = 210,00 m ü.NHN Maximale Firsthöhe (FH) gemäß § 18 (1) BauNVO. (Bei Gebäudestandorten über zwei Höhenbereiche gilt die niedrigere festgesetzte maximale NHN)  
Als Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

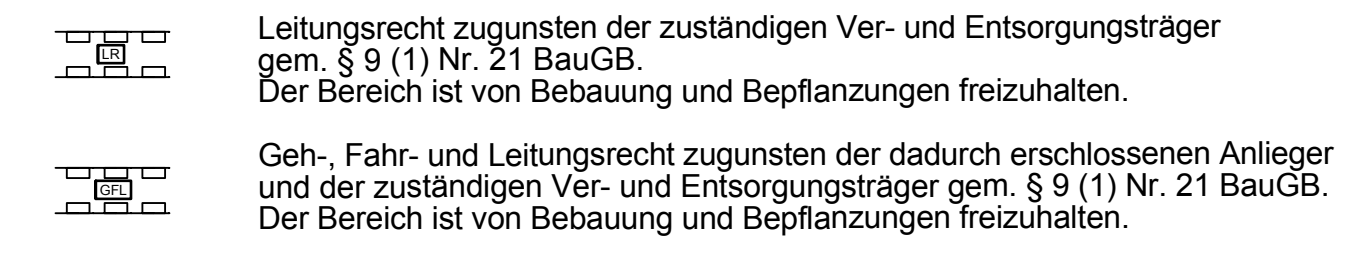
**Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO**  
o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO  
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauGB

**Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**  
Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO  
Überbaubare Fläche

Auf den straßenseitig gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauGB nicht zulässig.



**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**



**Sonstige Festsetzungen / Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 218 gemäß § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO  
Hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete

### B Sonstige Planzeichen / Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Mögliche Aufteilung der Grundstücke
- Flurstücksnummern
- Maßzahl in Metern
- vorhandene Hecken / Büsche
- vorhandene Einfriedungen / Zäune
- vorhandene Bäume
- Höhenschichtlinien mit Bezugshöhe bezogen auf NHN
- vorhandene Topografie
- Höhenpunkte bezogen auf NHN
- Kanalschacht / Hydrant / Wasserschieber
- Straßenablauf / Leuchtmast / Brunnen
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Gebäude / gepl. Abriss von Gebäuden
- Böschung

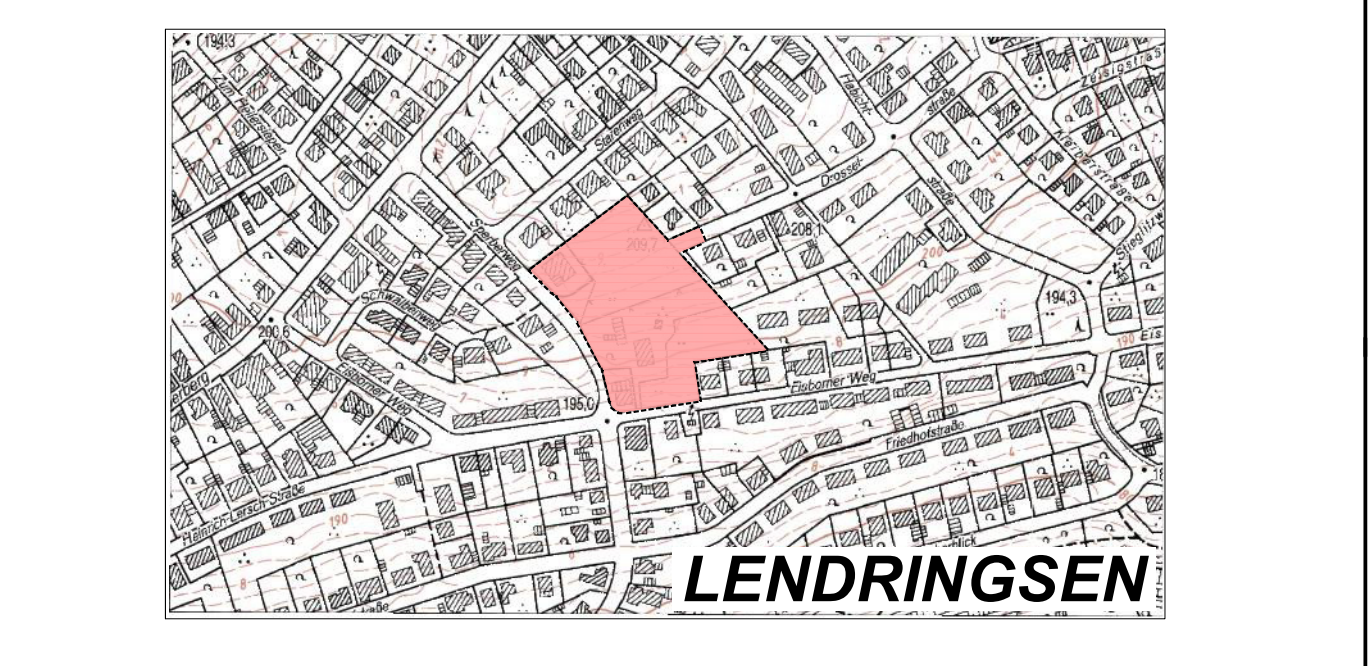
### C Hinweise

- Belange des Denkmalschutzes**  
Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind alle bauvorbereitenden 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 (1) BNatSchG) aller potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.  
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.  
Es wird empfohlen, auf freiwilliger Basis an den geplanten Gebäuden Fledermausquartiere zu integrieren. Eine Möglichkeit ist das Einbringen von Hohlblocksteinen in die Wände oder das Anbringen von selbstgebauten Quartierarten.
- Bodenschutz**  
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgraben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Auffüllungen**  
Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgegrenze für Boden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch die Kreisverwaltung, Umweltamt, zu prüfen und freizugeben.
- Hinweis zu Kampfmitteln**  
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 den 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 als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.:112) zu informieren, die dann den Kampfmittelräumdienst anfordern kann.
- Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Mischsystem.** Von einer Versickerung von Niederschlagswasser ist nach dem vorliegenden Gutachten Nr. 16-6611 der Ingenieurgruppe PTM aus Arnsberg vom 15.07.2016 (Kapitel 5.1) und Kapitel 7.5.1 der Begründung abzusehen. Dränagen dürfen nicht an die Entwässerungsleitungen für Misch-, Schmutz- oder Regenwasser angeschlossen werden.
- Nach dem Gutachten Nr. 16-6611 der Ingenieurgruppe PTM aus Arnsberg vom 15.07.2016 (Kapitel 5.4.3) sollten unterkellerte Gebäude dauerhaft gegen von außen drückendes Wasser (Stauwasser und Schichtenwasser) abgedichtet werden.** Es wird empfohlen, das Kellergeschoss in diesem Fall als "Weiße Wanne" auszubilden.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 218 treten die bislang für das Plangebiet geltenden Bestimmungen gemäß dem Durchführungsplan C-D der ehemaligen Gemeinde Lendringsen außer Kraft.**
- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990.**

### D Gestaltungssatzung Nachrichtliche Übernahmen

- gemäß § 86 (1) Nr. 1 und (5) BauO NRW i. V. m. § 9 (6) BauGB  
(1) Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 218. Im Übersichtsplan sind die Bereiche, für die unterschiedliche Gestaltungsvorschriften gelten, mit dem Buchstaben F und einer Ordnungsziffer bezeichnet (z. B. F1). Wird bei einer Regelung keine Unterscheidung in verschiedene Bereiche getroffen, so gilt diese für den gesamten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.
- 
- (2) Dachform/-neigung  
(2.1) Innerhalb des Bereiches F1 – Gebietsinneren sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:  
- Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45°  
- Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 35°  
- Zeltdächer mit einer Neigung von 15° bis 35°  
- Flachdächer
- (2.2) Innerhalb des Bereiches F2 – Westlicher und südlicher Randbereich an bestehenden Straßen sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:  
- Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45°  
- Pultdächer mit einer Neigung von 15° bis 35°  
- Zeltdächer mit einer Neigung von 15° bis 35°  
- Pull- und Zeltdächer sind nur bei Wandhöhen (mittlere Höhe vom Urgelände bis Schnittpunkt aufgehende Wand und Dachhaut) >6,0m gemessen an der Südseite zulässig.
- (2.3) Ausgenommen von den Regelungen zur Dachform und -neigung sind Nebenanlagen und Garagen.
- (3) Dachdeckung  
(3.1) Geneigte Dächer von Gebäuden einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer nicht glänzenden, unglasierten und blendfreien Dacheindeckung in anthrazit schwarz, dunkelbraun, rotbraun oder rot auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar und Fotovoltaikzellen)
- (3.2) Für Flächen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen) gilt: Das Material sowie die Oberflächen- und Farbgestaltung der Solar- und Fotovoltaik-Elemente ist so zu wählen, dass eine Blendwirkung für den Straßenverkehr als auch für die vorhandene wie zukünftige Bebauung vermieden wird. Die Solar- und Fotovoltaikanlage 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 zur Abstellung der Mängel durchzuführen.
- (4) Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel  
Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/ Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis maximal 2/3 der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zum Ortsgang aufweisen. Bei Doppelhäusern wird die jeweilige Doppelhaushälfte als ein Gebäude gerechnet. Die vertikalen Außenflächen von Dachaufbauten (Dachgauben) sind entsprechend dem am Gebäude überwiegender Fassadenmaterial auszuführen oder farblich auf die Dachfläche abzustimmen. Darüber hinaus können Dachaufbauten auch mit einer Zinkblechverkleidung/Zinkeindeckung oder mit einer Holzverkleidung ausgeführt werden. Die Dachfläche unterhalb von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.
- (5) 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.
- (6) Abweichungen  
Von den Gestaltungsvorschriften laut besonderer Satzung kann die Stadt Menden Abweichungen gem. § 73 BauO NRW zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGS-BESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	FHD BAUplan GmbH Planungsbüro für Bauwesen Finger & Partner Röhre 46 59846 Sundern	Der Ausschuss für Umwelt, Plänen und Bauen der Stadt Menden hat in der Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 218 auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 23.11.2016 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.12.2016 bis einschließlich 06.01.2017 öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan Nr. 218 ist vom Rat der Stadt Menden gem. § 10 BauGB am 21.02.2017 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 01.03.2017 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 218 ist somit am 01.03.2017 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 01.03.2017 öffentlich aus.
Sundern, den 27.02.2017	Sundern, den 27.02.2017	Menden, den 22.02.2017	Menden, den 22.02.2017	Menden, den 22.02.2017	Menden, den 02.03.2017
gez. Hesse Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Entwurfsverfasser	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
	gez. Finger (Finger)	gez. Wächter (Wächter)	gez. Wächter (Wächter)	gez. Wächter (Wächter)	gez. Wächter (Wächter)



**Bebauungsplan Nr. 218**  
Bereich zwischen Drosselstraße und Sperberweg

Stadt Menden

Verfahren gem. § 13 a BauGB  
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss  
Planstand: Januar 2017