

Präambel

Rechtliche Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 150 »Abendsiepen« bilden

- der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666, SGV. NW. 2023) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- die §§ 2, 10 und 244 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie in Verbindung mit
- dem § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW 232) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB i. V. mit der BauNVO und PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO

WA **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. **0,8** **Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß**

z.B. **II** **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**

[A] Ein **weitere Vollgeschoss** kann ausnahmsweise im Dachraum zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

TH 4,5 Traufhöhe in Meter als Höchstmaß

FH 9,5 Firsthöhe in Meter als Höchstmaß

Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden wird eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen.

Begriffsdefinitionen für die Höhenfestsetzungen

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) zu verstehen.

Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt der Dachhaut (Dachfirst bei geneigten Dächern).

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Der Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der traufseitig am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der dieser Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

○ offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Abweichend hiervon ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gegenüber den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen bis zu 2,0 m zulässig, wenn hierbei die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie im Bauwuch (seitlicher Grenzabstand) der Gebäude. Darüber hinaus können Stellplätze und Garagen die überbaubaren Grundstücksflächen an der rückwärtigen und seitlichen Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten.

Ausschluss von Nebenanlagen

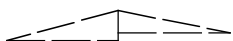
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind genehmigungsfreie Anlagen bis 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW, wobei jedoch je Grundstück maximal eine solche Anlage zulässig ist. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn für diese keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit Abs. 3 BauGB



Sichtdreiecke (Einmündungsbereiche in die Halinger Dorfstraße)

Sichtdreiecke

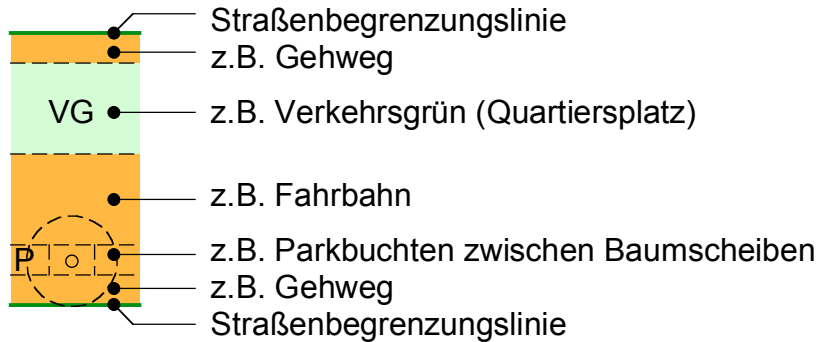
Die als Sichtdreiecke gekennzeichneten Flächen sind oberhalb von 0,7 m Höhe, gemessen von der Oberkante des Fahrbahnrandes, von Sichthindernissen freizuhalten (wie bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bäume, Sträucher und Ähnliches).

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

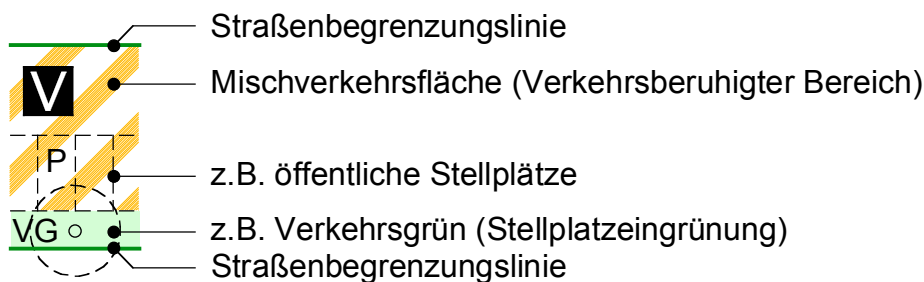
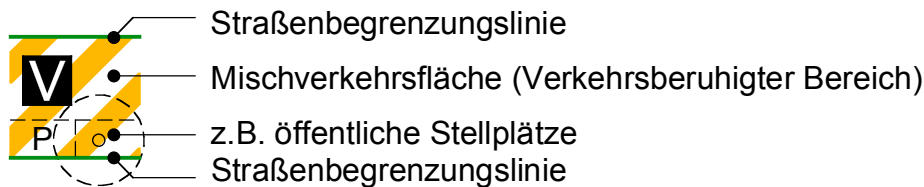
Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Stellplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325/326)

Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Bäume, öffentliche Stellplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.



6. Grünflächen

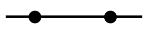
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

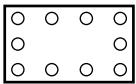


Zweckbestimmung: Spielplatz

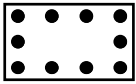
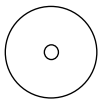
S**Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche und Niederschlagsentwässerung****R****Zweckbestimmung: Regenrückhaltung und Begleitgrün****Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung**

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft****Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Diese Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB standortgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern aus Gehölzen gemäß nebenstehender Pflanzliste in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen.

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern****Baumpflanzungen innerhalb Verkehrsflächen**

Innerhalb der Verkehrsflächen ist mindestens die entsprechend dargestellte Anzahl an Straßenbäumen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Die genaue Lage bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten.

Baumpflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind im Falle einer Neubebauung je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß nebenstehender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind Obstbäume zulässig.

Unversiegelte Grundstücksflächen

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen oder Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen.

Pflanzliste anzupflanzender Bäume und Sträucher

Für alle festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölzarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten:

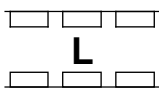
Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Wacholder (*Juniperus communis*)
Wilder Apfelbaum (*Malus sylvestris*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wilder Birnbaum (*Pyrus pyrastrer*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Silberweide (*Salix alba*)
Knackweide (*Salix fragilis*)
Korbweide (*Salix viminalis*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eisbeere (*Sorbus torminalis*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Walnuss (*Juglans regia*)

Straucharten:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Zweigriffiger Wiesdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffiger Wiesdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus/Rhamnus fragula*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Liguster (*ligustrum vulgare*)
Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Ackerrose (*Rosa agrestis*)
Feldrose (*Rosa arvensis*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Heckenrose (*Rosa corymbifera*)
Stumpfbältrige Rose (*Rosa obtusifolia*)
Kleinblättrige Rose (*Rosa micrantha*)
Filzrose (*Rosa villosa/ ssp tomentosa*)
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
Verwachsengriffige Rose (*Rosa stylosa*)
Keilblättrige Rose (*Rosa elliptica*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Salweide (*Salix caprea*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Kriechweide (*Salix repens*)
Mandelweide (*Salix triandra*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
Besenginster (*Sarothamnus (=Cyrrisus) scoparius*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

8. Mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



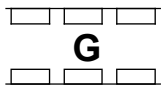
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Menden und der Erschließungsträger (Entwässerungskanal mit Schutzstreifen)



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Menden und der Erschließungsträger (Verbindungsweg)



Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Menden und der Erschließungsträger (Grundstückserschließung)



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

(Fußwegeverbindung)

Eine Abweichung von der zeichnerisch festgesetzten Lage der mit Geh-/ Fahr- oder Leitungsrechten festgesetzten Flächen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn die verkehrs- und erschließungstechnischen Anforderungen im Sinne der Festsetzung gewahrt bleiben.

9. Plangebiet

gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



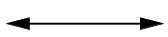
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

B. Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB



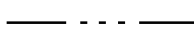
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise innerhalb eines Baugebietes

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW

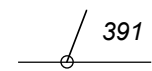


Firstrichtung von Hauptgebäuden

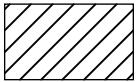
D. Sonstige Darstellungen



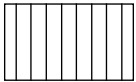
Flurgrenze (Bestand)



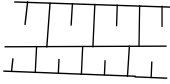
Flurstücksgrenzen und -nummer (Bestand)



Hauptgebäude (Bestand)



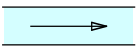
Nebengebäude/Garage (Bestand)



Graben/Bachlauf mit Böschungen (Bestand)

x 138.22

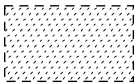
Geländehöhen in Meter über NN (Bestand)



Gewässer (Bestand; Nachrichtliche Übernahme)



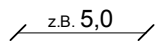
geplante Grundstücksaufteilung (unverbindlich)



geplante Überbauung von Grundstücksflächen (unverbindlich)



geplantes Regenrückhaltebecken (unverbindliche Darstellung)



Maßangaben in Meter

E. Hinweise

1. Bodenaushub

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

2. 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 als Untere 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 Landesverband 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).

3. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzung

Auf den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen wird Landwirtschaft betrieben. Auf mögliche landwirtschaftlich bedingte Einwirkungen wie z.B. Gülleddüngung wird hingewiesen.

4. Waldabstand

Bei der Errichtung baulicher Anlagen, die weniger als 100 m Abstand zum Wald einhalten, sind im Sinne von § 47 Landesforstgesetz NRW Sicherungsmaßnahmen gegen Waldbrände (Schutzvorrichtungen gegen Funkenflug) erforderlich.

5. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt innerhalb der Zone III der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) der Dortmunder Stadtwerke AG bzw. deren Rechtsnachfolgern. Die dort formulierten Auflagen und Einschränkungen sind für das Baugebiet verbindlich.

6. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist nach § 51a LWG über ein Kanalnetz (Trennsystem) in den nächstgelegenen Vorfluter (Bach »Abendsiepen«) einzuleiten. Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Darüber hinaus wird die Nutzung von Brauchwasser empfohlen.

F. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Kraft.