# STADT MENDEN (Sauerland)
## Bebauungsplan Nr. 116
## Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“
## 1. Änderung

## 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 der 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 2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- 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 in der Sitzung am …….. die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 116, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung und Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA (1-3)

**Allgemeines Wohngebiet**

(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 und gesundheitliche Zwecke.

Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

z.B, max. 2 WE — höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

z.B. FH max. 188,50 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (FH = Firsthöhe) als Höchstmaß gem. § 18 Abs. 1 BauNVO
Die Firsthöhe bezeichnet den höchsten Punkt eines Daches.

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

o — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

ED — Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

E — Es sind gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

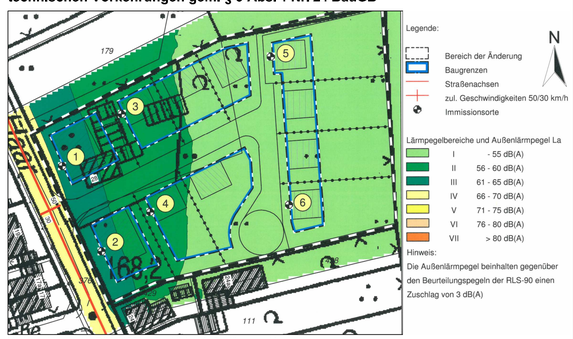
Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

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

G — Straßenbegrenzungslinie, z.B. Fahrbahn, z.B. Gehweg, Straßenbegrenzungslinie — **Straßenverkehrsfläche** (unverbindliche Flächenaufteilung)

V, St — Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsmischfläche, z.B. Stellplatz, z.B. Verkehrsgrün, Straßenbegrenzungslinie — **Verkehrsfläche** besonderer Zweckbestimmung: "verkehrsberuhigter Bereich" (unverbindliche Flächenaufteilung)

### 5. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und Ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB




Verkehrslärmraster DIN 4109 maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$

1. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die vorstehend dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989 zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf. $R'_{w,res}$) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

| | maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maße der Außenhülle | |
|---|---|---|---|
| | | Wohn- und Schlafräume, Unterrichtsräume | Büroräume |
| Lärmpegelbereich I | - 55 dB(A) | erf.$R'_{w,res}$ ≥ 30 dB | --- |
| Lärmpegelbereich II | 56 - 60 dB(A) | erf.$R'_{w,res}$ ≥ 30 dB | erf.$R'_{w,res}$ ≥ 30 dB |
| Lärmpegelbereich III | 61 - 65 dB(A) | erf.$R'_{w,res}$ ≥ 30 dB | erf.$R'_{w,res}$ ≥ 30 dB |

2. In Räumen, die auch zum Schlafen dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.) sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.
3. Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind vom Erschließungsträger drei hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme 3xv., Stammumfang mind. 14/16 cm) gem. nachfolgender Liste zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und ggf. nach Abgang zu ersetzen. Der genaue Standort bleibt der Verkehrsplanung vorbehalten.

Baumarten:
Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk“), Spitzahorn (Acer Platanoides „Columnare“), Esche (Fraxinus excelsior “Altena”), Hainbuche (Carpinus betulus “Frans Fontaine”)

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 116 gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

## B. Nachrichtliche Übernahme der Gestaltungssatzung gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Dächer
   1.1 Dachneigung: 15° - 45°
   1.2 Farbe der Dachdeckung: anthrazit, schwarz, dunkelbraun, rot
   Glasierte und glänzend engobierte Dachziegel sind unzulässig.
   1.3 Doppelhäuser: einheitliche Dachgestaltung in Bezug auf die Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung (siehe 1.1 und 1.2)
2. Einfriedungen
   Einfriedungen an Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
3. Abweichungen
   Von den Gestaltungsvorschriften lt. 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.

## C. Sonstige Darstellungen

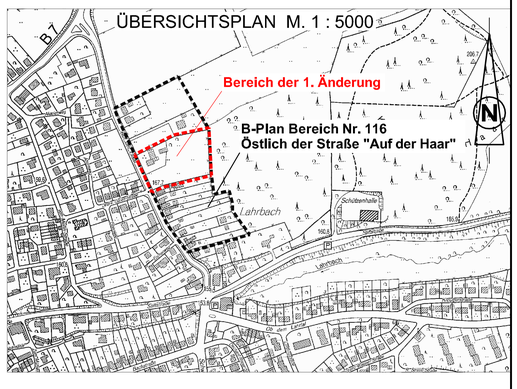
vorh. Wohngebäude
vorh. Wirtschafts- und Nebengebäude (Garagen)
vorh. Überdachung
Vorschlag Neuplanung Wohngebäude
vorh. Grundstücksgrenzen
z.B. (1) laufende Nummerierung der Baufelder
vorh. Geländehöhen
Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NHN
vorh. Bäume
vorh. städtische Bäume außerhalb des Plangebietes
Abriss vorh. Gebäude

## D. Hinweise

1. Bei der Errichtung baulicher Anlagen, die weniger als 100 m Abstand zum Wald einhalten, sind im Sinne des § 47 Landesforstgesetz NRW Sicherungsmaßnahmen gegen Waldbrände (Schutzvorrichtungen gegen Funkenflug) erforderlich.
2. Bei Bodeneingriffen 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. Im Plangebiet können bei Bodenaufschlüssen insbesondere Karbonatgerölle auftreten, die auf Microfossilien beprobt werden sollten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Menden als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
3. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
4. Sollten bei Erdarbeiten farbliche oder geruchliche Veränderungen im Boden festgestellt werden, ist ein Fachingenieur für Bodenuntersuchungen zwecks Gefährdungsabschätzung einzuschalten.
   Der Märkische Kreis, Fachamt 45 „Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Wasserbau“ ist unverzüglich zu informieren.
5. In den Gebäuden ergeben sich für schutzbedürftige Räume mit zwei Außenwänden, z.B. Wand und Dach, und einer Grundfläche von $S_G$ = 20 m² und einer Summe der Außenflächen von $S_{(W+F)}$ = 20 m² ($S_{(W+F)}$ / $S_G$ = 1), ergeben sich je nach Fensterflächenanteil folgende erforderliche Schalldämm-Maße für die Einzelbauteile:

| erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der gesamten Außenhülle | erforderliche Schalldämm-Maße R'w für Wände, Dächer und Fenster in Abhängigkeit des Fensterflächenanteiles | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Bauteil | 10 % | 20 % | 30 % | 40 % | 50 % | 60 % |
| erf.$R'_{w,res}$ = 30 dB | Wände/ Dächer | 40 dB | 40 dB | 40 dB | 40 dB | 40 dB | 40 dB |
| | Fenster | 23 dB | 25 dB | 26 dB | 27 dB | 28 dB | 29 dB |
| erf.$R'_{w,res}$ = 35 dB | Wände/ Dächer | 40 dB | 40 dB | 45 dB | 45 dB | 45 dB | 48 dB |
| | Fenster | 28 dB | 30 dB | 31 dB | 32 dB | 33 dB | 34 dB |

6. Die Baufeldräumung wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. Damit wird ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von im Nest befindlichen Jungvögeln und Eiern nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden.
7. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 treten die bislang für den Änderungsbereich geltenden Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 116 außer Kraft.
8. Die im Bebauungsplan angeführte DIN-Norm kann in der Abteilung Planung und Bauordnung der Stadt Menden (Sauerland) eingesehen werden.
9. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.




| GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT | FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | SATZUNGSBESCHLUSS | 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.<br><br>Menden, ……<br><br>……<br>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur | Dipl.-Ing. ARNOLD SCHELLERT<br>Bau- und Stadtplanung<br>Berkenhofskamp 59c<br>58710 Menden<br>Fon: 02373/984898<br>Mobil: 0171 2110251<br><br>Menden, ……<br><br>……<br>( Schellert ) | Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 gemäß § 13a BauGB beschlossen.<br><br>Menden, ……<br>Der Bürgermeister<br><br>……<br>( Wächter ) | Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom _____ 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 _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.<br><br>Menden, ……<br>Der Bürgermeister<br><br>……<br>( Wächter ) | Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom _____ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausgelegen.<br><br>Menden, ……<br>Der Bürgermeister<br><br>……<br>( Wächter ) | Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am _____ als Satzung beschlossen worden.<br><br>Menden, ……<br>Der Bürgermeister<br><br>……<br>( Wächter ) | Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am _____ ortsüblich veröffentlicht worden.<br>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 ist somit am _____ rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab _____ zur jedermanns Einsicht bereit.<br><br>Menden, ……<br>Der Bürgermeister<br><br>……<br>( Wächter ) | |

## Bebauungsplan Nr. 116
## Bereich östlich der Straße „Auf der Haar“
## 1. Änderung
## (Planverfahren gem. § 13a BauGB)

## - Entwurf -


Pro Dev Project Development
Ulmenstraße 20 59423 Unna
Telefon 0 23 03 / 33 03 95 Fax 0 23 03 / 8 97 13
Projektentwicklung
Projektmanagement
Grundstücksentwicklung


Planstand: 13.05.2016