

PRÄAMBEL

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 "Am Gillfeld" bilden der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666, SGV. NW. 2023) in der derzeit geltenden Fassung und die §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. 3316) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), in der derzeit geltenden Fassung.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spelawirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Anlagen für Verwaltung
Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen:
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen

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

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

z.B. FH 175,50 Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 175,50 m ü. NN nicht überschreiten

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

O

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

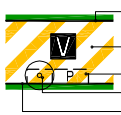
ED

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

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete

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



Straßbegrenzungslinie

Verkehrsmittelfläche

z.B. Parkplatz

z.B. Straßbegleitgrün

Straßbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsmittelfläche" (unverbindliche Flächenaufteilung)



Straßbegrenzungslinie

Fuß- und Radweg

Straßbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg" (unverbindliche Flächenaufteilung)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

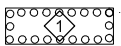


Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

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



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anlegung einer Hecke aus Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Ilex aquifolium (Stechpalme), Carpinus betulus (Hainbuche) 2x v, 100 - 150, ehnreihlg, Abstand 0,50 m.



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anlegung eines Gehölzstreifens aus Betula pendula (Hängebirke), Sorbus aucuparia (Eberesche), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
 Es sind 4 Birken und 4 Ebereschen in der Qualität "2x v, Helster 200 - 250" im Gehölzstreifen zu verteilen. Die Sträucher in der Qualität "2x v, 100 - 150" sind zweireihlg im Abstand von ≤ 2 m, in einem Reihenabstand von 2 m (Gehölzstreifenbreite 6 m) bzw. 1 m (Gehölzstreifenbreite 5 m) entlang der Streifenmittellinie zu pflanzen.

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

B. Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

a) Dächer

- Auf den baulichen Anlagen sind nur geneigte Dachformen mit einer Neigung von 10° bis 45° zulässig. Dieses gilt nicht für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO - wie z.B. Garagen, Carports, Gartenhäuser u.ä. -
- Dacheindeckungen
 Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind 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).
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig. Ihre Länge darf jedoch nicht mehr als zweidrittel der dazugehörigen Dachflächenlänge (Ortgang bis Ortgang) betragen.
- Kniestöcke (Drempel)
 Kniestöcke (Drempel) dürfen nicht höher als 1,25 m sein, gemessen auf der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachsparren.

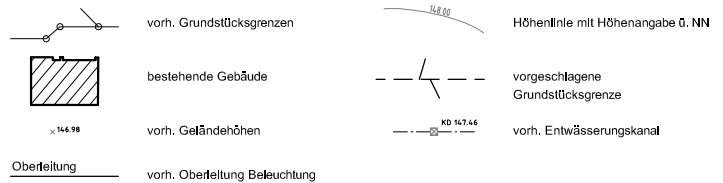
b) Einfriedungen

- Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind ausschließlich Hecken aus einheimischen Laubgehölzen und Zäune zu verwenden. Einfriedungen der Grundstücke an den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig, Einfriedungen an Nachbargrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

c) Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasser aufnehmenfähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten.

C. Sonstige Darstellungen



D. Hinweise

- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
- Aus geologischen Gründen ist eine Versickerung des Regenwassers nicht bzw. nicht dauerhaft möglich. Für eine separate Ableitung fehlt ein in der Nähe befindliches Gewässer. Für die Ableitung über das vorhandene Mischwasserkanalnetz ist eine Rückhaltung/Drosselung des Regenwassers auf maximal 10 l / (s ha) erforderlich.
- 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde 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).
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen können zeitweilig entsprechende Gerüche auftreten.

Es gilt die BauNVO 1990

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Günter Werner
 Beratender Ingenieur BDB DWA vdb
 Staatl. anerk. Sachverständiger
 - für die Prüfung des Brandschutzes
 - für Schall- und Wärmeschutz

Bieberkamp 12 b
 58710 Menden
 Tel. 02373/9893-0
 Fax 02373/9893-24
 www.ing-werner.de
 info@ing-werner.de

Menden, 11.05.2009



STADT MENDEN SAUERLAND

Bebauungsplan Nr.172 "Am Gillfeld"