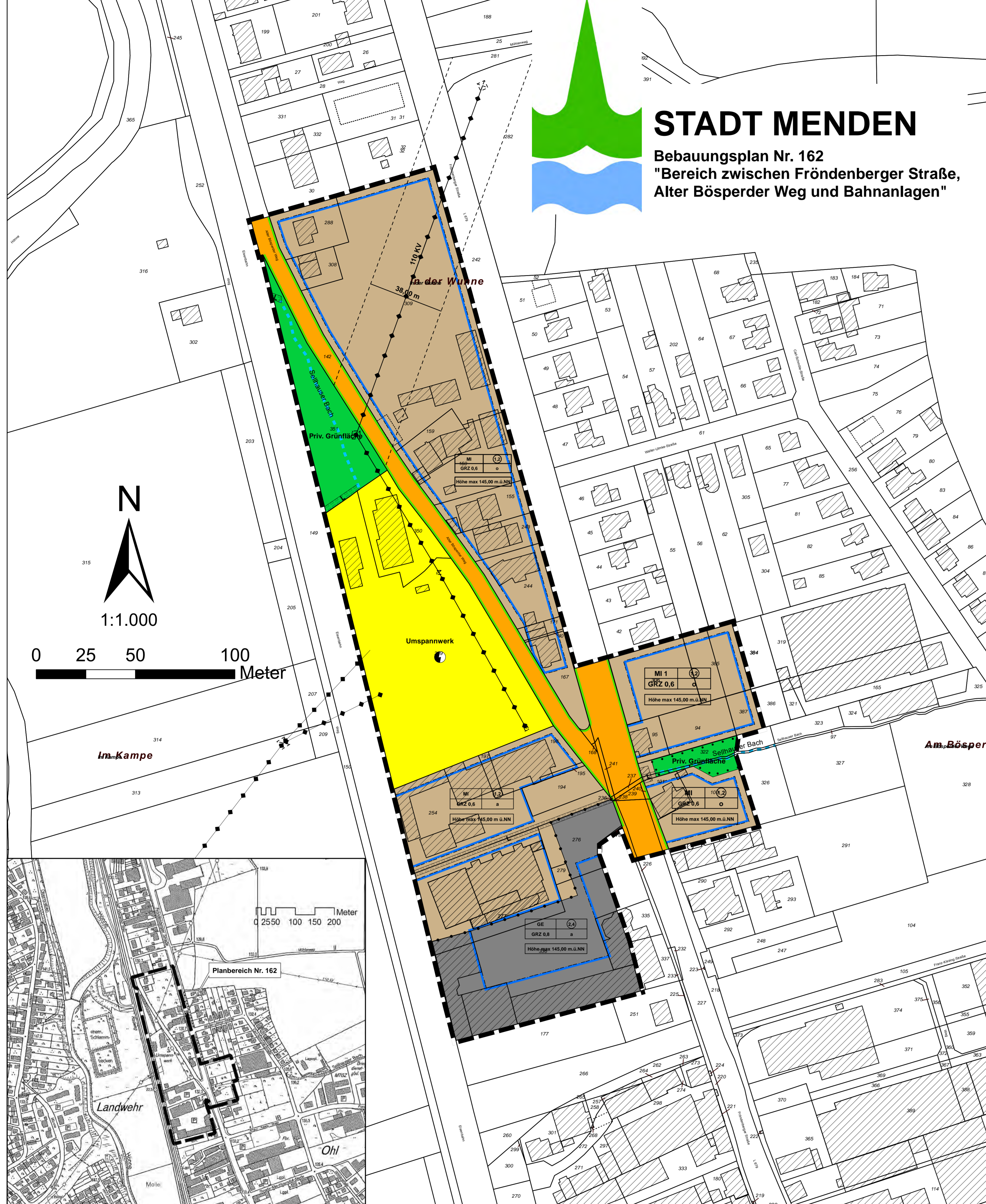


STADT MENDEN

Bebauungsplan Nr. 162 "Bereich zwischen Fröndenberger Straße, Alter Böspeder Weg und Bahnanlagen"



Präambel

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Bereich zwischen Fröndenberger Straße, Alter Böspeder Weg und den Bahnanlagen“ bilden der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW. S. 474) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) 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. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 406) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Festsetzungen

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) Nr. 1 und (9) BauNVO

- MI** (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Einzelhandelsbetriebe mit den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß folgender Auflistung der „Mendener Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) vom November 2007:
 - Freilandpflanzen, Sämereien, Düngemittel, landwirtschaftlicher Bedarf
 - Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter
 - Bürobedarf, Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
 - Sportgroßgeräte
 - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
 - Computer
 - Möbel
 - Büromöbel
 - Küchen
 - Farben, Tapeten
 - Bodenbeläge
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Gartenbedarf, -möbel
 - Baustoffe
 - Werkzeuge, Maschinen
 - Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen)
 - Kamme
 - Sauna-, Schwimmbadanlagen
 - Markisen
 - Campingartikel, Zelte, Campingwagen
 - Fahrrad-, Motorradbedarf
 - Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge
 - Babyartikel

- (3) Unzulässig sind
 1. Gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO sind die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
 2. Gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter (2) Nr. 3 fallen

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) Nr. 1 und (9) BauNVO

- GE** (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 5. Einzelhandelsbetriebe mit den nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß folgender Auflistung der „Mendener Sortimentsliste“ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) vom November 2007:
 - Freilandpflanzen, Sämereien, Düngemittel, landwirtschaftlicher Bedarf
 - Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter
 - Bürobedarf, Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
 - Sportgroßgeräte
 - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)
 - Computer
 - Möbel
 - Büromöbel
 - Küchen
 - Farben, Tapeten
 - Bodenbeläge
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Gartenbedarf, -möbel
 - Baustoffe
 - Werkzeuge, Maschinen
 - Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen)
 - Kamme
 - Sauna-, Schwimmbadanlagen
 - Markisen
 - Campingartikel, Zelte, Campingwagen
 - Fahrrad-, Motorradbedarf
 - Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge
 - Babyartikel
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (4) Unzulässig sind
 1. Gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die nicht unter (2) Nr. 5 fallen
 2. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO soll gelten, dass die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit unzulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß §§ 16 (2) Nr. 1, 17 (1) und 19 BauNVO
- z.B. (GF) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gemäß §§ 16 (2) Nr. 2, 17 (1) und 20 BauNVO
- z.B. Höhe max. 145,00 m. u. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Baukörper auf 50 m Länge.
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO mittels Baugrenze
- Im MI 1 ist gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise eine Überschreitung der vorderen Baugrenze um bis zu 2,00 m zulässig.

Private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- private Grünfläche

Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- offener Stellhauser Bach

Flächen mit Leitungsrechten gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises

- Leitungsrecht zugunsten der Stadt Menden als unterhaltspflichtige Gemeinde für Gewässer

Einzelne Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 (b) BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Zweckbestimmung Elektrizität; Umspannwerk

Flächen für die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Begrenzungslinie des Schutzstreifens
- Leitungsmittellinie der bestehenden 110-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen 38,00 m
- Begrenzungslinie des Schutzstreifens
- Innerhalb der überbaubaren Fläche unterhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist eine bauliche Nutzung bis zu einer Bauhöhe von 135,80 m über NN (inkl. Dachaufbauten, wie z. B. Kamme, Antennen, etc.) zulässig. In den Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.
- Maststandort

Flächen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB für 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

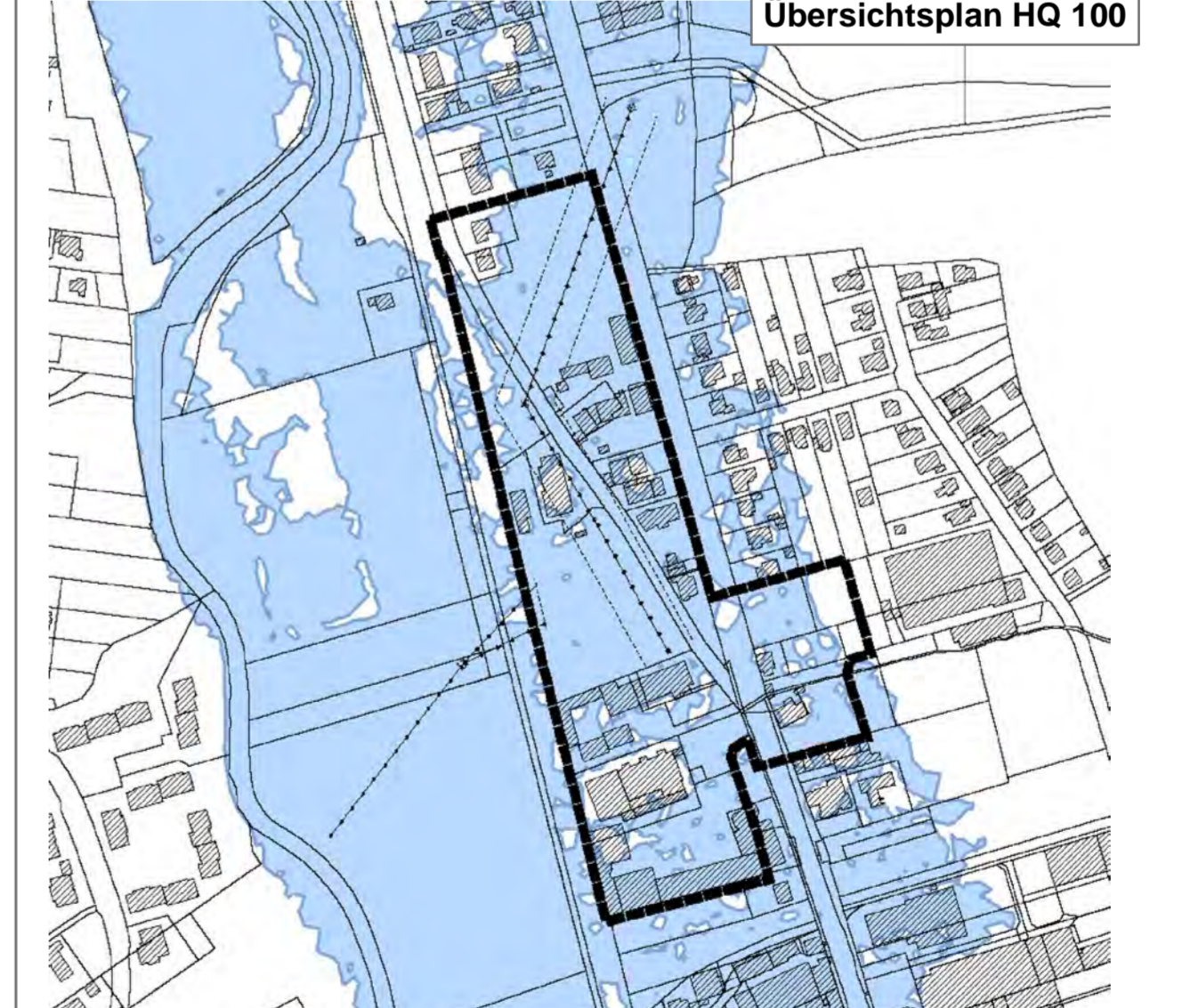


Für die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen) von schutzbedürftigen Räumen müssen die resultierenden Schalldämm-Maße erf. R' w res je nach vorliegenden Lärmpegelbereichen (LPB) mindestens betragen:

- Lärmpegelbereich III (LPB) in Wohn- und Schlafräumen erf. R' w res < 35 dB in Büroräumen und ähnlichen erf. R' w res < 30 dB
- Lärmpegelbereich IV (LPB) in Wohn- und Schlafräumen erf. R' w res < 40 dB in Büroräumen und ähnlichen erf. R' w res < 35 dB
- Lärmpegelbereich V (LPB) in Wohn- und Schlafräumen erf. R' w res < 45 dB in Büroräumen und ähnlichen erf. R' w res < 40 dB

Die Anforderungen beziehen sich auf Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989. Sollten Gebäude oder Gebäudeanteile mit schallabschmindernder Wirkung ersatzlos entfernt werden, ist der erforderliche Schallschutz im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Vermerk gemäß § 9 (6a) BauGB



Aus Gründen des Gewässerschutzes ist die Lagerung Wasser gefährdender Stoffe gemäß § 62 (1) WHG 2010 grundsätzlich untersagt.

§ 62 (3) WHG 2010: Wassergefährdende Stoffe im Sinne dieses Abschnitts sind feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB

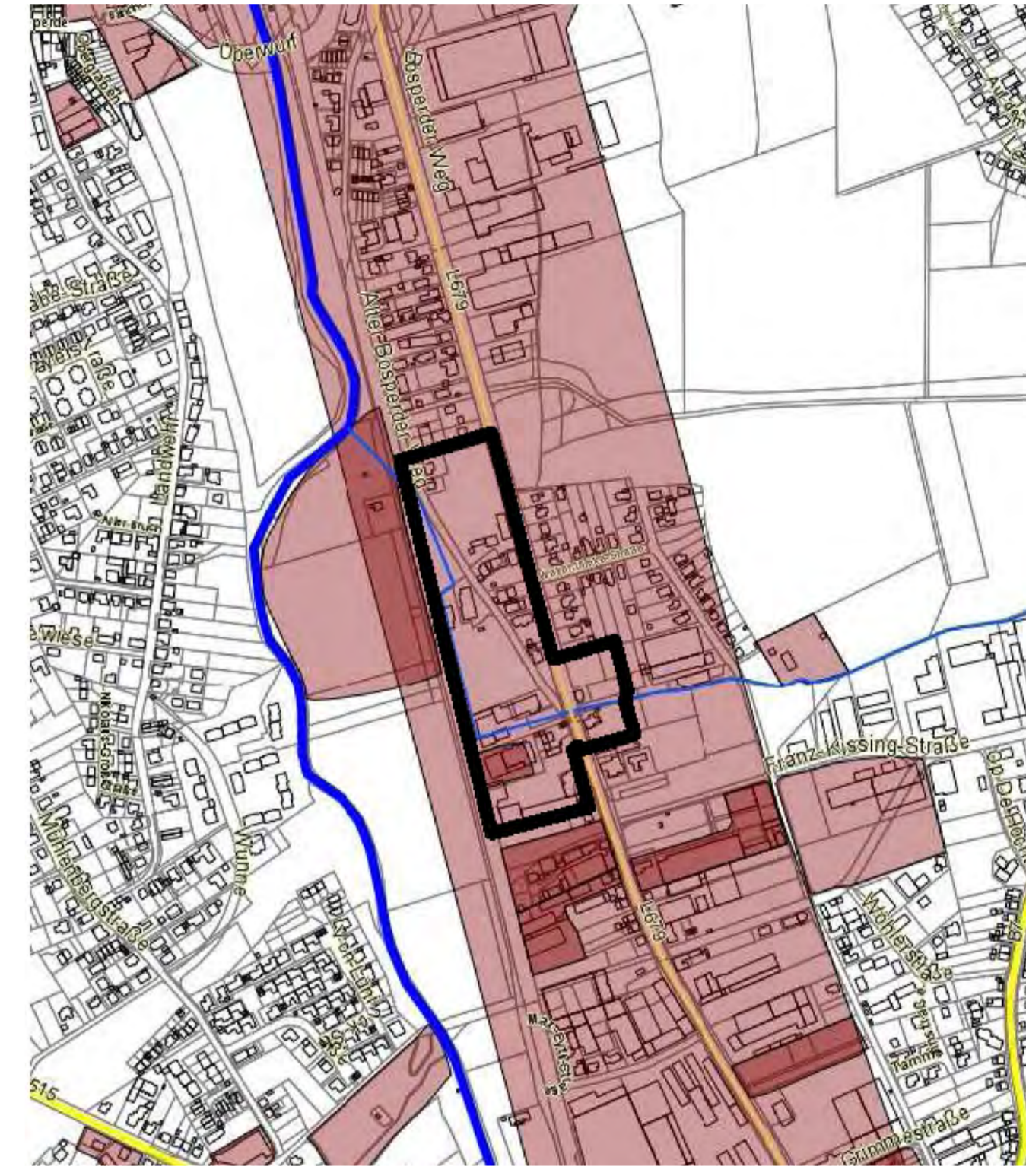
- Grenze des Geltungsbereichs

Sonstige Planzeichen und Darstellungen

- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Gebäude
- Flurstücke

Hinweise

Alllastenverdachtsfläche
Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil einer großräumigen Alllastenverdachtsfläche (09/134), die wegen eines CKV-Schadens den gesamten Grundwasserkörper im Hönnetal darstellt. Im Plangebiet besteht eine weitere Verdachtsfläche (09/059) (Gusswerke J.Laakeberg, ISAL 4512-0138), die bereits untersucht und saniert wurde.



Artenschutz

Sollten jedoch vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

Bahnbetriebe der Deutsche Bahn AG

Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immissionen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG geltend gemacht werden. Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vorblusungen von Signalbildern nicht vorkommen. Grundstücke sind zur Bahnselle hin einzufrieden.

Bodenkennlinie

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinie (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alle Graben, Einzelzufälle, 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 Bodenkennlinien ist der Stadt Menden als untere Denkmalbehörde, Tel. 02373-903-0 und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope, Tel. 02761-10375-0, Fax 02761-10375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstermine mindestens drei Werktage in unveränderlichem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennlinie zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

Bodenschutz

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wiederverwendet werden.

Schutzstreifen im Bereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungsrechtlichen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWL Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnet GmbH.

Beseitigung von Niederschlagwasser

Für Neubauvorhaben wird empfohlen, das Niederschlagwasser der Baugrundstücke an Ort und Stelle versickern zu lassen, um dem § 51a LWG Rechnung zu tragen.

Es gilt die BauNVO 90

STADT MENDEN
Bebauungsplan Nr. 162
"Bereich zwischen Fröndenberger Straße,
Alter Böspeder Weg und Bahnanlagen"
Abt. Planung und Bauordnung 23.04.2013

PLANGRUNDLAGE	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1391-1 S. 54).	Planungsabteilung Bearbeiter: Frings / Jenke Abt.-Leiter: Oelert	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 14.07.11 die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.03.02 zum Bebauungsplan Nr. 162 i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nach § 30 (1) BauGB und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 08.03.13 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.03.13 bis einschließlich 15.04.13 öffentlich ausgelegt.	Dieser Bebauungsplan Nr. 162 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 02.07.13 als Satzung beschlossen worden. 10.07.13 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 10.07.13 zu jedermanns Einsicht bereit.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 10.07.13 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser Bebauungsplan Nr. 162 ist somit am 10.07.13 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 10.07.13 zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 04.07.13 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 04.07.13 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 04.07.13 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 04.07.13 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 04.07.13 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 15.07.13 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)