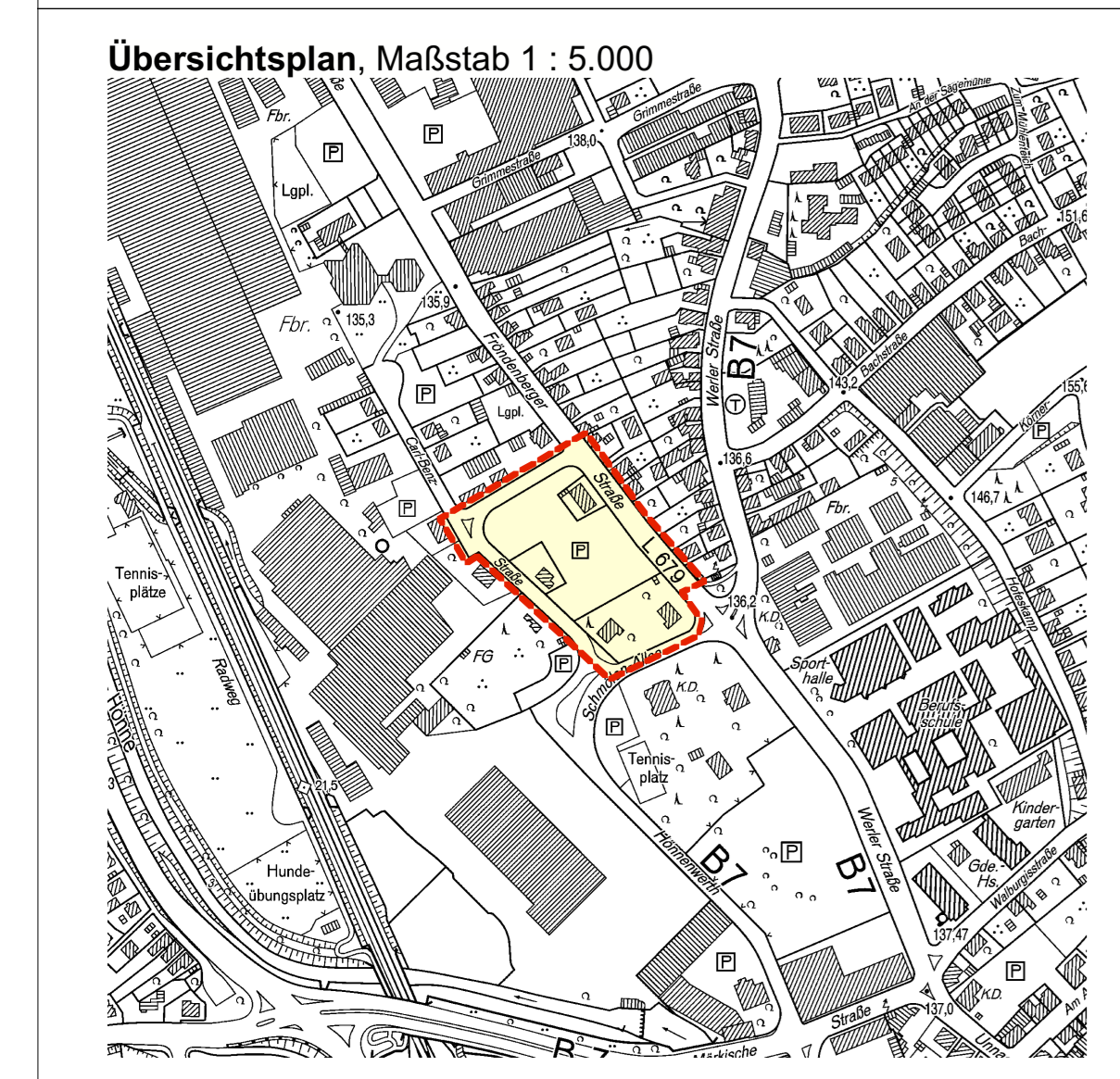




STADT MENDEN – SAUERLAND –

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 166

»Bereich zwischen Schmölenallee, Fröndenberger Straße und Carl-Benz-Straße«



INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 14.01.2009 erneut ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan ist somit am **14.04.2005** rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung öffentlich aus.

Menden, 9.02.2009
Der Bürgermeister
gez. Düppe
(Düppe)

Gemarkung Menden Flur 6

im Original:
Planzeichnung Maßstab 1 : 500
Plangröße 1120 x 80 cm

Präambel

Rechtliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 166 »Bereich zwischen Schmölenallee, Fröndenberger Straße und Carl-Benz-Straße« 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 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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. 133) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie i.V.m. § 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 bis 3 und 7 BauGB i. V. mit der BauNVO 90 und der PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 8 BauNVO

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) 1

GE(e) 1 eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) 1
gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs 4 BauNVO

Das mit GE(e) 1 bezeichnete Baugebiet dient der Unterbringung von folgenden Betrieben, die als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO eingestuft werden:

1. Lebensmittel-Discounter (Verkaufsfläche < 700 qm)
2. Waschstraße mit angegliederter Kfz-Pflegeeinrichtung
3. Autofahrerschnellgarage

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) 2

GE(e) 2 eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) 2
gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs 4 BauNVO

Das mit GE(e) 2 bezeichnete Baugebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind:

1. Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
3. Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung Nr. 3 Tankstellen, ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und
3. Erweiterungen, Änderungen bzw. Erneuerungen der in diesem Gebiet vorhandenen nicht betriebsbezogenen Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, wenn das festgesetzte Schalldämmmaß eingehalten wird.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 3 Vergnügungstätten, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist damit unzulässig.

1.3 Größe zentralrelevanter Sortimente

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO dürfen zentralrelevante Sortimente auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters angeboten werden. Als zentralrelevante Sortimente gelten gemäß Einzelhandelsverzeichnis des Landes Nordrhein-Westfalen, Anlage 1, Teil A:

1. Bücher/Zeitschriften/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Anschauung
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikinstrumente
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren/Sportartikel

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 und 3 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

2.1 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Traufhöhe

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine Traufhöhe von 14,0 m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut) zu verstehen (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

2.3 Firsthöhe / einzelne untergeordnete Bauteile

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine Firsthöhe von 147,5 m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Oberkante der Attika (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO). Einzelne untergeordnete Bauteile dürfen ein Maß von 146,5 m über NN aufweisen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 23 BauNVO

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche der eingeschränkten Gewerbegebiete

4. Öffentliche Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit Nr. 4 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Anschluss der privaten Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (Einfahrtsbereich)

5. Flächen zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

Pflanzstreifen

In den Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Straßenräume ist die Anpflanzung von 15 mittelkronigen Laubbäumen mit entsprechender Unterpflanzung vorgesehen. Im Kreuzungsbereich Fröndenberger Straße / Schmölenallee ist die Anpflanzung von drei großkronigen Laubbäumen und entsprechender Unterpflanzung vorgesehen. Der konkrete Standort aller festgesetzten Laubbäume bleibt der Umsetzung vorbehalten.

Nicht versiegelte Grundstücksflächen

Alle Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Zuwegungen überbaut werden, sind mit Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

Pflanzliste anzupflanzender Bäume und Sträucher

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

Bäume:

1. Stieleiche (quercus robur)
2. Traubeneiche (quercus petraea)
3. Bergahorn (acer pseudoplatanus)
4. Eberesche (sorbus aucuparia)
5. Feldahorn (acer campestre)
6. Spitzahorn (acer platanoides)

Sträucher:

1. Scheibe (prunus spinosa)
2. Hasel (corylus avellana)
3. Hundstee (rosa canina)
4. Weißdorn (crataegus laevigata)
5. Eibe (taxus baccata)
6. Hartriegel (cornus sanguinea)
7. Stechpalme (lex aquifolium)
8. Schneeball (viburnum opulus)

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Das resultierende Schalldämmmaß R_w der Außenbauteile muß in den nachfolgend bezeichneten Bereichen mindestens den entsprechend festgesetzten Wert betragen.

7. Plangebiet

gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

C. Sonstige Darstellungen

z.B. Flurstücksgrenze und -nummer (Bestand)

Bebauung (Bestand)

z.B. Geländehöhen in Meter über NN (Bestand)

Baum/Gehölz (Bestand)

Bushaltestelle (Bestand)

Abriss (geplant)

Städtebaulicher Entwurf (geplante überbaute Grundflächen und Begrenzungslinien)

z.B. Maßangaben in Meter (geplant)

D. Hinweise

1. 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 Bodendenkmälern ist der Stadt Menden, der Unteren 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).

2. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist in das vorhandene Kanalnetz abzuleiten. Darüber hinaus wird die Nutzung als Brauchwasser empfohlen.

3. Bodenschutt
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden.

4. Wassergefährdende Stoffe
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist eine Beteiligung der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

5. Hochwasser
Das Plangebiet wird aufgrund von Berechnungen bei einem 100jährigen Hochwasser der Höhe überflutet. Der Wasserspiegel würde bei einem entsprechendem Fall bei einer Höhe von 136,80 m über NN liegen.

E. Inkrafttreten
unwirksam
Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung mit Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 166

Vorhabenträger:
VWA
Geschäftsführung und Baubetreuung GmbH
Grevener

bearbeitet durch:
Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner
Menden/Dortmund, den 30. November 2004

Bestandangaben/ Geometrische Eindeutigkeit	Städtebauliche Planung	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Beglaubigung der Verfahrensvermerke
Die Bestandangaben haben den Stand von Jan. 05 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung.	Der Rat der Stadt Menden hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB sowie i. S. des § 30 Abs. 2 in seiner Sitzung am 08.11.04... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 166 beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat vom ... bis einschließlich ... stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ... bis einschließlich ... ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 166 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 11.12.04... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.04... bis einschließlich 21.01.05... öffentlich ausliegen.	Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 166 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 15.03.05... als Satzungsbeschluss worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist vom 06.04.05 bis einschließlich 3.04.05... als ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 166 ist somit am 14.04.05... rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 14.04.05... zu jedermanns Einsicht bereit.	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 166 wird hiermit beglaubigt.
Menden, den 01.06.05	Menden, den 01.06.05	Menden, den 01.06.05 Der Bürgermeister In Vertretung	Menden, den 01.06.05 Der Bürgermeister In Vertretung	Menden, den 01.06.05 Der Bürgermeister In Vertretung	Menden, den 17.06.05 Der Bürgermeister	Menden, den 01.06.05 Der Bürgermeister In Vertretung	Menden, den 01.06.05 Der Bürgermeister
gez. Böhrner (Böhrner) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	gez. Welters (Post / Welters) Architekten BDA & Stadtplaner	gez. Velle (Velle) Technischer Beigeordneter	(Velle) Technischer Beigeordneter	gez. Velle (Velle) Technischer Beigeordneter	gez. Düppe (Düppe) Bürgermeister	gez. Velle (Velle) Technischer Beigeordneter	



Stadt Menden (Sauerland)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 166
der Stadt Menden (Sauerland)
„Bereich zwischen Schmölenallee,
Fröndenberger Straße und Carl-Benz-Straße“

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat gem. § 12 Abs. 2 (BauGB) sowie i. S. des § 30 Abs. 2 in der Sitzung am **09.11.04** die 2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 166 beschlossen.

Menden, den **01.06.05**
Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Velte
(Velte)
Technischer Beigeordneter

Für die städtebauliche Planung:

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung

Menden, den **01.06.06**

gez. Welters
(Post und Welters)
Architekten BDA und Stadtplaner

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 166 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom **11.12.04** bis einschließlich **18.12.04** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.12.04** bis einschließlich **21.01.05** öffentlich ausgelegt.

Menden, den **01.06.05**
Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Velte
(Velte)
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 166 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am **15.03.05** als Satzung beschlossen.

Menden, den **17.06.05**
Der Bürgermeister

gez. Düppe
(Düppe)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3 BauGB ist vom **06.04.05** bis einschließlich **13.04.05** ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 166 ist somit am **14.04.05** rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab ab **14.04.05** zu jedermanns Einsicht bereit.

Menden, den **01.06.05**
Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Velte
(Velte)
Technischer Beigeordneter

Bestandangaben/ Geometrische Eindeutigkeit

Die Bestandsangaben haben den Stand von **01.05** und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Menden, den **01.06.05**

gez. Böhmer
(Böhmer)
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Bekanntmachung



**STADT
MENDEN
SAUERLAND**

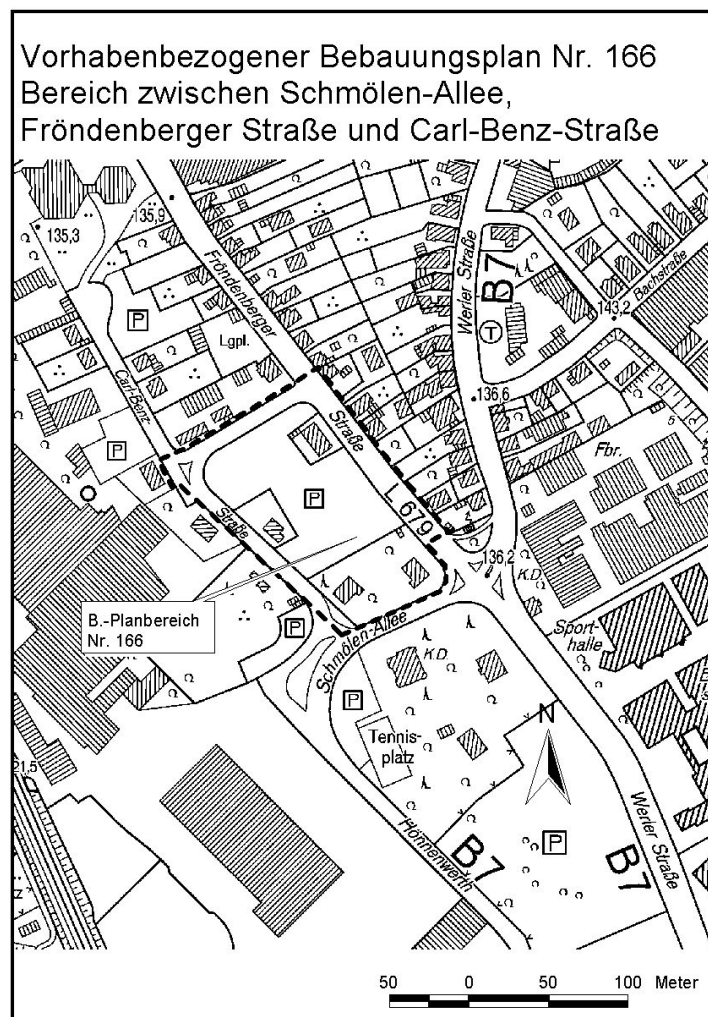
Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 166 der Stadt Menden (Sauerland)
„Bereich zwischen Schmölen-Allee, Fröndenberger Straße und Carl-Benz-Straße“
mit Bekanntmachungsanordnung vom 6. Januar 2009

I.

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner Sitzung am 15.03.05 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 166 „Bereich zwischen Schmölen-Allee, Fröndenberger Straße und Carl-Benz-Straße“ als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Diese Satzung beruht auf § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) SGV. NW. 2023) in der derzeit geltenden Fassung sowie der §§ 2 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S.137 in der derzeit 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. 133) in der derzeit geltenden Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan zu ersehen.



II.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. **Mit der erneuten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum 14.04.05 in Kraft.** Der Bebauungsplan liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht ab sofort zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus, Neumarkt 5, Abteilung Planung und Bauordnung, 3. OG, Flurzone C, Zimmer C 336 bereit.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 44 (3) Sätze 1 und 2 BauGB über die fristgerechte Anmeldung etwaiger Entschädigungsansprüche in Folge der Festsetzungen dieses Bebauungsplans wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Menden, Neumarkt 5, 58706 Menden, zu beantragen. Nach § 44 (4) BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 (3) Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 (3) Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründet, ist darzulegen.
3. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen der Satzung kann nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) der Bebauungsplan als Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet, oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Menden (Sauerland), den 6. Januar 2009

(Düppe)

Bürgermeister