



**A Planungsrechtliche Festsetzung**

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

MK Kerngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 7 BauNVO i. V. m. den § 1 (5) und (6) BauNVO

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind:

  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Scharnk- und Speisevermittlungsbetriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Kinos, Diskotheken, Spielstätten und ähnliche Unternehmungen i. S. v. § 33(3) Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sondertätigkeiten im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als Nutzungsarten von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind.
  - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Wohnungen für Aufwache- und Dienstleistungspersonal von Betriebsbetreibern und Betriebsleitern.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

  - Tankstellen i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
  - Sonstige Wohnungen i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

  - Tankstellen i.S.v. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Besondere Festsetzungen der Baugebiete:

Im Kerngebiet MK I sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB Verkaufsfächen von Einzelhandelsbetrieben oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig

Im Kerngebiet MK 2 sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB Verkaufsfächen von Einzelhandelsbetrieben oberhalb des 1. Obergeschosses sowie im Untergeschoss unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 bis 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO**

1,0 Grundflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

IV g max. Gebäudehöhe in Meter ü. NN

2. **Bauweise, Baualtinen, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO**

g geschlossene Bauweise

Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauGB**

Städtebauliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegleitfläche

Straßenbegrenzungsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmter Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete ausnahmsweise zulässig.
- Vorkerkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzwände

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind entlang der Gartenstraße gemäß den zweischichtigen Festsetzungen parallel zur geplanten Straßenecke folgende Schallschutzwände festgesetzt:

  - Lärmschutzwand 1: Errichtung einer 4,0 m über Fahrbahniveau der Neubaustraße hohen Lärmschutzwand (Länge 76 m)
  - Lärmschutzwand 2: Errichtung einer 2,0 m über Fahrbahniveau der Neubaustraße hohen Lärmschutzwand (Länge 4 m)

Besondere Anforderungen an die Absorptionseigenschaften der Wandoberfläche sind gestellt.

6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB III - V) sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) eingehalten werden. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauunterlagen zu erbringen bzw. der Gemeinde zur Prüfung vorzulegen.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB III - V) sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) eingehalten werden. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauunterlagen zu erbringen bzw. der Gemeinde zur Prüfung vorzulegen.

**B Hinweise**

- Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Altstandort als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden dafür entsprechende Bodenbeschützungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind zu berücksichtigen.
- Bodenmerkmale**
- Bei Bodengriffen können Bodenmerkmale (kulturl. und/oder naturgeschichtliche Bodentüfte, d.h. Mauern, alte Gräben, Versteillungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenschichten), Hüben und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens als erdgeschichtliche Zeile) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmerkmalen ist der Gemeinde (Stadt Menden, Untereisenwalde- u. oder dem Landschaftsbüro (West-Museum für Archäologie/ für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Opel, Tel. 02761-9337-0) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 DStDG NRW).
- In den Entdeckungszustand an mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Abs. 1 DStDG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Land oder der Landschaftsverband sind berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DStDG NRW).
- Gestaltungsvorschläge**
- Nachrichtlicher Auszug aus dem Entwurf der Gestaltungsatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 in Menden.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine eigenständige Gestaltungsatzung nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauN NW erlassen.
- § 3 Gestalterliche Festsetzungen für Gebäude**
- Die Gebäude in der Innenstadt stammen aus unterschiedlichen Entstehungsphasen. Sie machen in anschaulicher Weise die Entwicklung der Architektur vom Mittelalter über das 19. Jahrhundert bis heute deutlich. Im Geltungsbereich der vorliegenden Gestaltungsatzung wird planungsrechtlich die Anordnung von Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufszentren vorbereitet. Ziel dieser Gestaltungsatzung ist, die einzelnen Gebäude im Geltungsbereich als Einzel wahrnehmbar zu machen bzw. ein harmonisches Einfließen eines Einkaufszentrums sicherzustellen.
- Nach Definition des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.07.2007 ist ein Einkaufszentrum anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert werden und die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Der Begriff setzt nicht voraus, dass es eine gemeinsame Verwaltung und Werbung für einzelne Läden gibt.
- Fassaden**
    - Bei Eingriffen in bestehende Fassaden eines Gebäudes müssen die gebäudezeitlichen Maßverhältnisse, Materialien und Farben eine Erhellung bilden.
    - Erker an von öffentlichen Verkehrsflächen berührten einsehbaren Fassaden dürfen maximal über 1/3 der Fassadenbreite geführt werden und höchstens 1,00 m auskragen.
    - Rücksprünge in einer Gebäudestufe sind bei Anbringung an einen schrägen Grundrissverlauf bis zu 3 m zulässig und dürfen maximal über 1/3 der Fassade geführt werden. Rücksprünge im Eingangsbereich von Geschäften sind auf maximal 1,50 m zu begrenzen. Bei der Errichtung eines Einkaufszentrums sind Rücksprünge im Bereich des Haupteingangs bis zu 10 m zulässig.
    - Bei Umbauarbeiten im Bestand sind gebäudezeitliche Merkmale, wie z.B. Pfeilmaße, Fensterkanten oder Achsenmaße als Bezugspunkt aufzunehmen.
    - Bei Umbauarbeiten sind die historisch wertvollen, charakteristischen Fassadengliederungselemente wie Erker, Risalite, Quaderungen, Sockelzonen, Lisenen, Gesimse, Putzglieder sowie Schmuckelemente wie Fensterverkleidungen, Vorgebäude, Lisenen und Friese zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen.
    - Die Betonung der jeweils vorhandenen horizontalen oder vertikalen Gebäudegestalt muss wieder erkennbar gemacht werden.
    - Bei der Errichtung eines Neubaus über mehrere Etagen sind die Fassaden in der Gestaltung einzuwickeln. Die Gliederung hat in Anlehnung an die benachbarte Bebauung zu erfolgen.
    - Die Fassadenfläche und -höhe eines Zweerchhauses ist bis zu dessen Gebälge fortzuführen.
    - Klimagitter und sonstige technische Anlagen (z.B. Rollläden) sind ausschließlich an vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen anzubringen.
  - Fenster und Wandöffnungen**
    - Die Ober- und untere, vertikale Gliederung der Fassadenflächen ist zu übernehmen.
    - Fensterformen und -tore sollen in der Farbgebung zu gewahrt werden, dass sie sich harmonisch in den Gesamtzusammenhang der Fassade bzw. des Straßenzuges einfügen. Die Verwendung von Leuchtfarben sowie reflektierenden Farben ist unzulässig. (s. Farbtaste, Anlage 2)
    - Interne Glaselemente sind unzulässig.
    - Klopp- und Schiebefenster sind zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen.
    - Die Summe der tragenden Konstruktions bzw. der geschlossenen Fassadenelemente jedes Gebäudes muss mindestens 15 % der Fassadenfläche betragen.
    - Bei historischen Fassaden sind Fenster, Türen und Sparsensentwürfen zu erhalten oder entsprechend zu ersetzen.
    - An den Fassaden zur Unnaer Straße und zum Nordwall sind Rollläden unzulässig und Rollläden nur in Ausnahmefällen zulässig. Rollläden und Rollläden in Rollläden der vorderen Gartenstraße sind zulässig.
    - Rolllädenkonstruktionen sind dann zulässig, wenn vorhandene Fensteröffnungen nicht verändert werden.

Bestandsangaben/ geometrische Eindeutigkeit	Städtebauliche Planung	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Die Bestandsangaben haben den Stand vom 08.08.2011 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.  Die Fertigstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutlich.	Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung:	Der Ausschuss für Umwelt, Plänen und Bau der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S.d. des § 30 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 09.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat vom 10.10.2011 bis 04.11.2011 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 05.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 14.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2012 bis einschließlich 04.01.2013 öffentlich ausliegen.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 196 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 02.07.13... als Sitzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am 17.07.13... ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 196 ist somit am 17.07.13... rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 17.07.13... zu Jedermanns Einsicht bereit.
Menden, den 02.07.13	Haan, den 03.07.13	Menden, den 04.07.13	Menden, den 04.07.13	Menden, den 04.07.13	Menden, den 04.07.13	Menden, den 18.07.13
gez. Böhmer (Böhmer) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	L. S.	gez. Fleige (Fleige) Bürgermeister	L. S.	gez. Fleige (Fleige) Bürgermeister	L. S.	gez. Fleige (Fleige) Bürgermeister
gez. Fetsmann (Fetsmann) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG	gez. Fleige (Fleige) Bürgermeister	L. S.	gez. Fleige (Fleige) Bürgermeister	L. S.	gez. Fleige (Fleige) Bürgermeister

**3. Beleuchtung von Werbeanlagen**

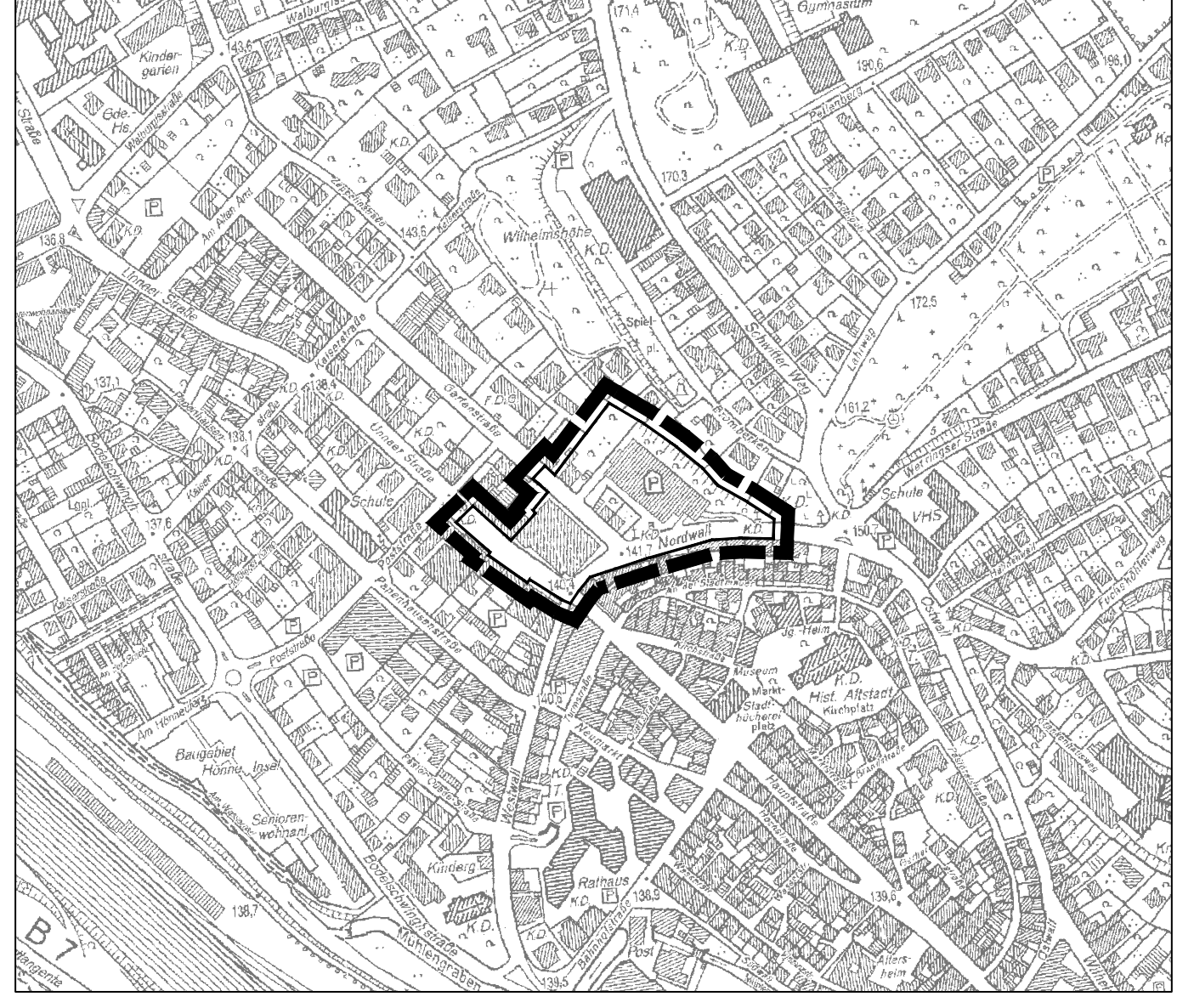
- Werbeanlagen der Nutzungen dürfen beleuchtet und selbstleuchtend sein.
  - Zwei an derselben Gebäudefassade angeordnete Werbeanlagen verschiedener Geschäfte sollen gestalterisch aufeinander abgestimmt werden.
  - Die Verwendung von Blaulichtemissionen, Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leuchtbildern an Fassaden ist unzulässig.
  - Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.
- 4. Warenautomaten**
- Warenautomaten sind nur bis zu einer Ansichtsfäche von 1,00 m<sup>2</sup> oder 0,30 m Tiefe zulässig. Je Gebäude ist maximal ein Warenraum anzubringen. Dieser darf keine Lichtwerbung aufweisen.
  - Die Verwendung von Leuchtfarben und reflektierenden Farben bei Warenautomaten ist nicht zulässig. (s. Farbtaste, Anlage 2)
- § 5 Nutzung privater Freiflächen**
- Eine wesentliche Umnutzung unbefestigter Flächen, insbesondere durch Befestigung und Verriegelung, ist unzulässig. Vorhandene Baumbewehrische Flächen sollen soweit möglich erhalten werden.
  - Einfriedungen sind an richtiger Begründung als Mauer aus Bruchsteinen, behauenen Steinen, in verputzter Ausführung oder als Stützwand auszuführen. Darunter sind hölzerne, schmeldeisene Zäune oder Laubbäume zulässig. Hecken aus nicht heimischen Gehölzen (z.B. Kirschlorbeer, Lebensbaum) sind nicht zulässig.
- § 6 Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes durch Private**
- Warenanlagen vor Geschäftshäusern des Baubereiches und Planierräumen, ankommen zum Kauf und steigen somit die Attraktivität der Innenstadt. Demnach darf dies den öffentlichen Raum nicht dominieren und gestalterisch regulär beeinflussen sowie andere, nicht kommerzielle Nutzungen in den Hintergrund drängen. Einer qualitativsten Gestaltung des öffentlichen Raumes der Innenstadt ist daher auch bei der Warenplatzanlage Rechnung zu tragen, denn die Qualität der Einkaufsstraße spiegelt sich auch in der einzelnen Warenplatzanlage wider.
- Warenplatzanlagen, Aufhängesysteme und andere Nutzungen im öffentlichen Raum bedürfen einer ordnungsrechtlichen Sondernutzungen-Genehmigung.
  - Das Aufstellen von Mülltonnen im öffentlichen Raum ist außer an Tagen der Leerung nicht zulässig.
- § 7 Abweichungen - Ausnahmegeheimnisse**
- Von den Vorschriften dieser Satzung kann nur auf Antrag und in begründeten Einzelfällen gemäß § 73 und § 86 Abs. 5 BauD NW durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Menden (Sauerland) - soweit erforderlich unter Beteiligung der Denkmalbehörde - eine Abweichung erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Wahrung der sachlichen Belangen vereinbar ist.
- Die Sondernutzungen im Sinne des § 18 StVO NRW i.V.m. den §§ 1 bis 4 dieser Gestaltungsatzung sind ausnahmslos genehmigungsbedürftig.

**§ 8 Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig gemäß §§ 84 Abs. 1 Nr. 20, 85 BauD NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der §§ 1 bis 6 dieser Satzung Maßnahmen durchführt.
  - Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, Sondernutzungsgebühren zu erheben.
- Kampfmittel**
- Wird bei Durchführung der Bauarbeiten der Einsatz auf außergewöhnliche Verführung hin oder werden verbotene Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelaufrüstungsbehörde die Dienststelle offiziell zu melden.
- Leitungen**
- Jede Änderung im Bereich der Leitungsanlagen der Stadtwerke Menden, bedingt durch Verläufe von Grundstücken, Höhenänderungen durch Aus-, Um- und Neugestaltungen der betroffenen Flächen, Befestigungs-, Überbauungen jeder Art usw. sind frühzeitig mit den Stadtwerken Menden abzustimmen.
- Einschneitungen in technische Verkehrsflächen**
- Bezüglich der Festsetzung 4. Vorkerkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Die DIN kann u.a. über den BauVerlag GmbH 10772 Berlin bezogen werden und in der Abteilung Planung und Baubehörde, Rathaus Neumarke 5, 58709 Menden, zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

**Rechtsgrundlage**

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Bereich Unnaer Straße/ Nordwall/ Gartenstraße“ bilden der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV NRW S. 194) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, § 9 und § 10 des Bauverfassungsgesetzes (BauVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Für die Flächenausweisung gilt die Verordnung über die Aufstellung der Bauleitpläne und der Darstellung des Flächennutzungsplans (Planzonenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-14) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).




**STADT MENDEN**  
**- SAUERLAND -**  
**Bebauungsplan Nr. 196**  
**"Bereich Unnaer Straße/  
 Nordwall/ Gartenstraße"**  
 Maßstab : 1:500 Stand: 11.06.2013