

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. 868), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), - des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) sowie - 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. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland), in der Sitzung am 2.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 226 "Wohnbebauung Bereich Hombergskamp / Am Galbusch", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

A Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V. mit der BauNVO und PlanZV

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 1 und 4 BauNVO (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 Handwerksbetrieben, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (3) Die nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.
-----------	---

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

max. 2 Wo	Die Zahl der Wohnungen eines Wohngebäudes, das gilt auch je Doppelhaushälfte, darf nicht mehr als zwei Wohnungen betragen.
------------------	--

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 (1) und 19 (1) BauNVO
GFZ 0,8	Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 17 (1) und § 20 (2) BauNVO
II	Maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 (1) BauNVO
z.B. FH = 159,00m ü.NHN	Maximale Firsthöhe gemäß § 18 (1) BauNVO, hier 159,00 m ü. NHN (Bei Gebäudestandorten über zwei Höhenbereiche gilt die niedrigere festgesetzte maximale NHN) Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO

o	offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
----------	---------------------------------------

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

—	Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
—	Überbaubare Fläche Ausragende Bauteile dürfen ab dem ersten Geschoss auf der Süd-Südost Seite (Richtung Friedhof) bis 1,50m über die Baugrenze hinausragen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

—	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der dadurch erschlossenen Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Der Bereich ist von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.
—	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der dadurch erschlossenen Anlieger, der Stadt Menden und des Landesbetriebes Straßenbau NRW. Der Bereich ist von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.
—	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Menden. Der Bereich ist von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

—	Private Grünflächen, hier: Gewässerrandstreifen (Jegliche Bebauung, inkl. Nebenanlagen, ist hier unzulässig)
----------	--

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

—	Wasserflächen (Gewässer)
----------	--------------------------

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

—	Unterirdische Leitungen, hier: Gewässerverrohrung
----------	---

Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die in den unten stehenden Abbildungen I und 2 dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf.Rw, res) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen usw. gemäß der unten stehenden Tabelle.

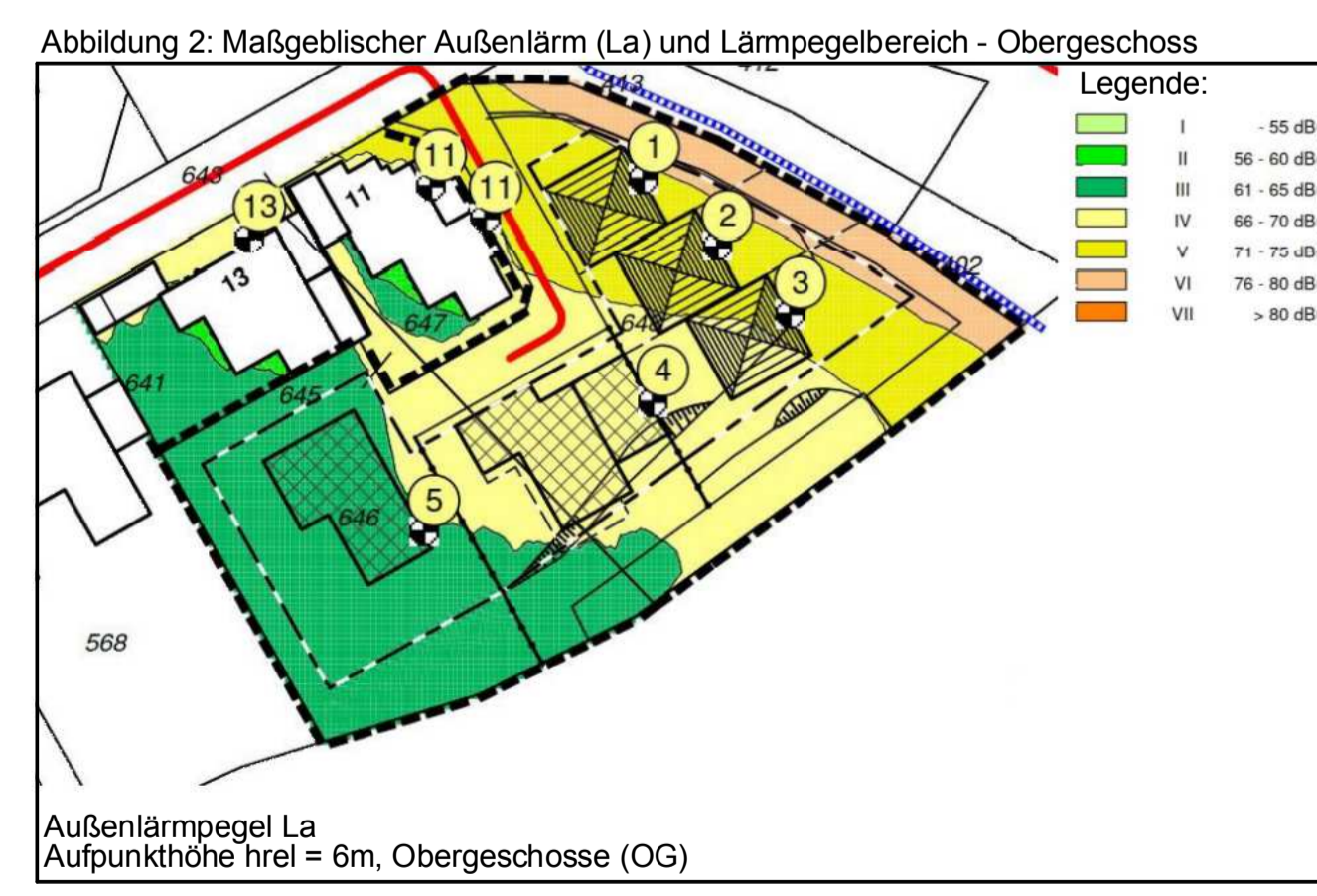
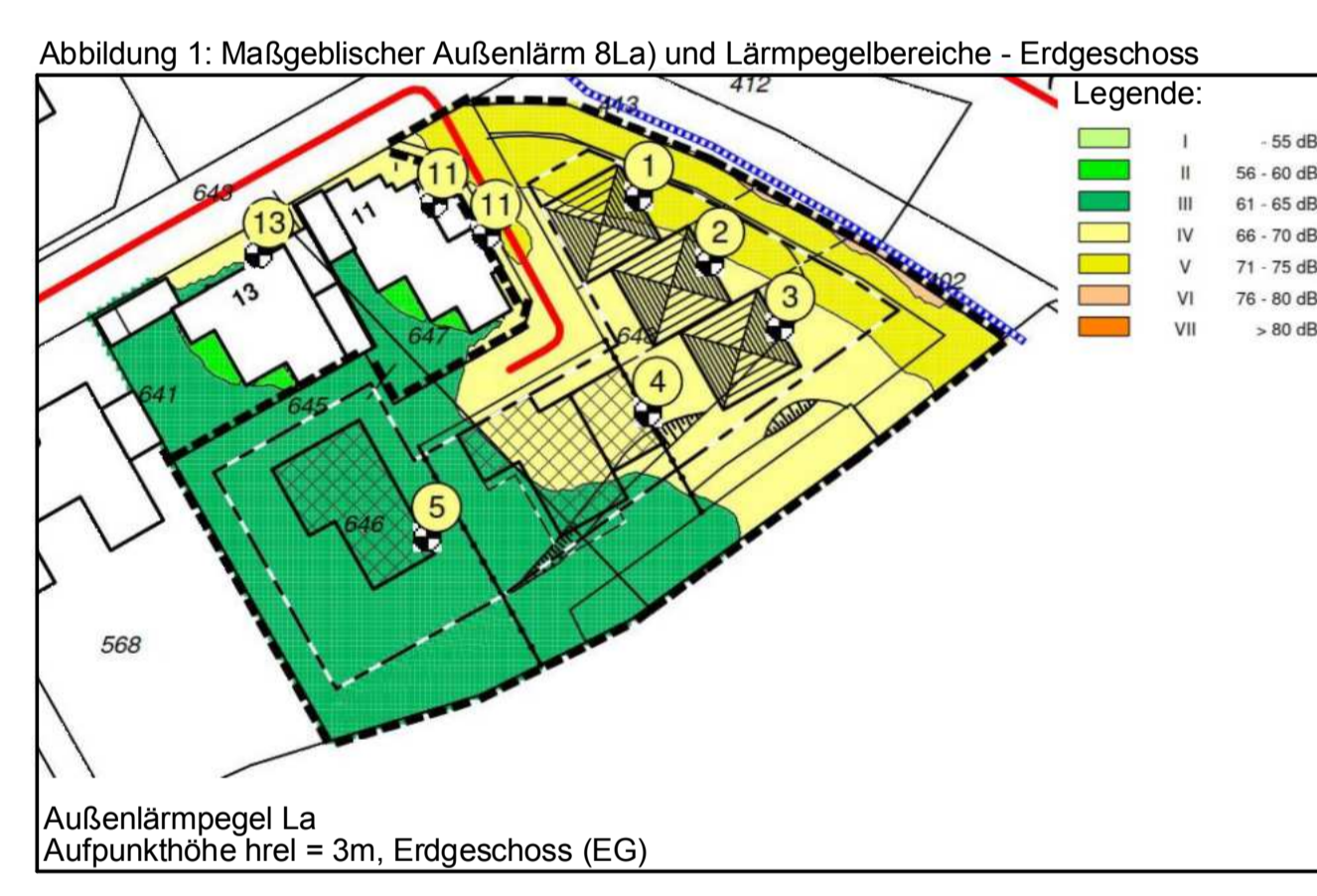
In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), sind in den als Lärmpegelbereiche II bis VI gekennzeichneten Flächen gemäß den Abbildungen 1 und 2 "Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z.B. Wohnzimmer und Wohn-dien), gelten um 5 dB(A) geringere Anforderungen und somit ein um jeweils eine Stufe geringerer Lärmpegelbereich.

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

Tabelle: Resultierende Schalldämm-Maße für die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärm $L_{a,eq}$	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle	Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume	Büroräume
Lärmpegelbereich I	- 55 dB(A)	erf. $R_{w,req} > 30$ dB	---	---
Lärmpegelbereich II	56 - 60 dB(A)	erf. $R_{w,req} > 30$ dB	erf. $R_{w,req} > 30$ dB	---
Lärmpegelbereich III	61 - 65 dB(A)	erf. $R_{w,req} > 35$ dB	erf. $R_{w,req} > 30$ dB	---
Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)	erf. $R_{w,req} > 40$ dB	erf. $R_{w,req} > 35$ dB	---
Lärmpegelbereich V	71 - 75 dB(A)	erf. $R_{w,req} > 45$ dB	erf. $R_{w,req} > 40$ dB	---
Lärmpegelbereich VI	76 - 80 dB(A)	erf. $R_{w,req} > 50$ dB	erf. $R_{w,req} > 45$ dB	---
Lärmpegelbereich VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	erf. $R_{w,req} > 50$ dB	---



Sonstige Festsetzungen / Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 226 gemäß § 9 (7) BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

••••• Hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Umgrenzung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nach Auskunft des Märkischen Kreises stellen die Grundstücke Gemarkung Menden, Flur 24, Flurstücke 646, und kleine Bereiche von 648 einen Teilbereich einer Altdeponie dar, welche im Altlastenkataster des Märkischen Kreises unter der Nr. 09/041 „Menden, Bischof-Drobe-Straße“, geführt wird. Die Altdeponie Nr. 09/041 ist gekennzeichnet als ein in der Vergangenheit mit Asche, Schlacke und Siedlungsabfällen verfallener Sieden. Im Jahr 2004 wurde auf den o. g. Grundstücken durch das Ing.-Büro Brauckmann, Fröndenberg, eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Dabei lagen alle chemischen Untersuchungsergebnisse unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für eine Wohnbebauung bzw. für eine sensiblere Nutzung als Kinderspielfläche, so dass seinerzeit aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung bestanden.

Jedoch war aufgrund der nachgewiesenen Auffüllungen mit Schlacke, Aschen usw. als Sicherungsmaßnahme in den Gartenbereichen eine mindestens 35 cm mächtige Überdeckung mit sauberem Boden vorgesehen.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises wurde der Boden im Plangebiet im Rahmen dieser Bauleitplanung erneut untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens „Baugebiet Hobergskamp/Am Galbusch in Menden, Gefährdungsabschätzung“ vom Ing.-Büro Fuhrmann & Brauckmann GbR (April 2019) bestätigen und konkretisieren die Erkenntnisse der früheren Untersuchungen.

Für die geplante Nutzung als Wohnbebauung bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor diesem Hintergrund keine Bedenken.

Aufgrund der Erkenntnisse des o.g. Gutachtens wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: - Die Auffüllung (Bauschutt/Asche) ist auf Teilen der Fläche bis zu 2,75m mächtig. Die Überdeckung der Auffüllung ist mit einem 5-10cm mächtigen Oberbodenmaterial als sehr gering einzuschätzen. Aufgrund dieser Erkenntnisse ist bei jeglichen Bodenarbeiten (Verwertung/Entsorgung Bodenmaterial) und der Gestaltung von Außenflächen z.B. als Garten (Aufbringung von unbelastetem Oberboden entsprechend den Vorgaben der BBodSchV) die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises in den folgenden Bauverfahren zu beteiligen.

B Sonstige Darstellungen

○ vorhandene Flurstücksgrenzen

400 Flurstücksnummern

7,54 Maßzahl in Metern

vorhandene Hecken / Büsche

vorhandene Einfriedungen / Zäune

vorhandene Bäume

192,00 Höhenschichtlinien mit Bezugshöhe bezogen auf NHN

vorhandene Topografie

19,7 Höhenpunkte bezogen auf NHN

31 Kanalschacht / Hydrant / Wasserschieber

11 Straßenaufbau / Leuchtmast / Brunnen

vorhandene Gebäude

11 Böschung

C Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes
Bezüglich des Umgangs mit archäologischen Bodenfunden ist Kapitel 8.6 der Begründung zu beachten. Die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brunnengrube, außerhalb der Brunnentiefe (15. März bis Juli) durchzuführen. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 (1) BNatSchG) aller potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

2. Artenschutzbelange
Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brunnengrube, außerhalb der Brunnentiefe (15. März bis Juli) durchzuführen. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 (1) BNatSchG) aller potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

3. Bodenschutz
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verunreinigter Mutterboden ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

4. Auffüllungen
Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen nach die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch die Kreisverwaltung, Umweltamt, zu prüfen und freizugeben.

5. Hinweis zu Kampfmitteln
Insbesondere ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls bei den Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelräumdienst anfordern kann.

6. Hinweis der Deutschen Bahn AG
Die Deutsche Bahn AG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass der Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen durch Luft- und Körperschall, Abgase, Funkleitflug, Abrieb z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc. zu Immissionen an der benachbarten Bebauung führen können. Diese liegen unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- und Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinträchtigungsgefahr hinzuweisen, was hiermit geschieht. Bei den konkreten Bauvorhaben wird die DB AG im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen erneut beteiligt.

7. Entwässerung
Die Entwässerung im Plangebiet soll im Mischsystem erfolgen. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser ist abzuweichen, oder es ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen, dass eine Versickerung möglich ist und für diese seitens des Märkischen Kreises eine Erlaubnis nach § 8 WHG erteilt wird. Drägen dürfen nicht an die Entwässerungseinrichtungen für Misch-, Schmutz- oder Regenwasser angeschlossen werden.

8. Immissionsschutz
Für das Plangebiet liegt ein Geräusch-Immissionsgutachten (Nr. 18/104 - A vom 28.01.2019), erstellt vom Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz vor, welches zwingend bei der Planung der Gebäude zu beachten ist. Für jedes Gebäude ist eine Anpassung des Gutachtens auf die dann bereits vorhandene Bebauung möglich, weil bereits bestehende Baukörper Einfluss auf die Lärmpegel haben. (siehe hierzu textliche Festsetzungen) Das Immissionsgutachten wie auch die technischen Regelwerke und DIN Vorschriften bezogen auf das Gutachten können bei der Stadt (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

9. Es gilt die BauNVO (BauNVO) 2018.

D Gestaltungssatzung Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 89 (1) Nr. 5 und § 69 BauO NW i. V. m. § 9 (6) BauGB

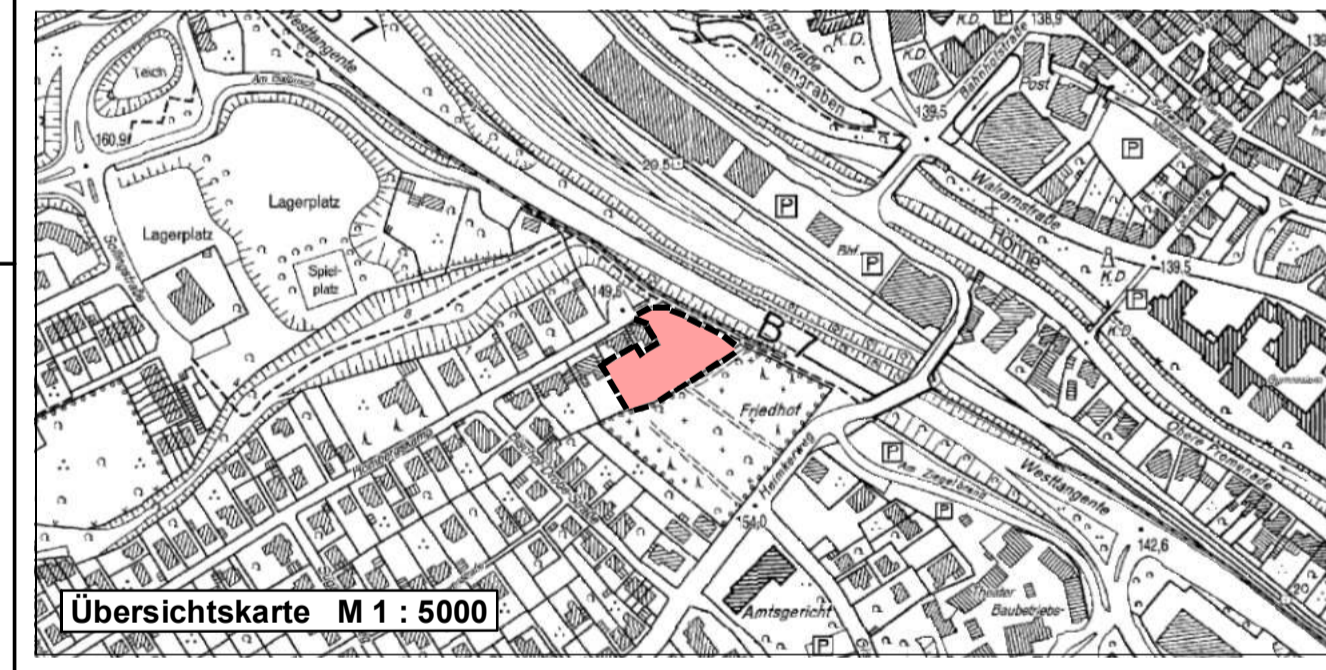
1. Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bezieht sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

2. Einfriedigungen:
Einfriedigungen an Verkehrsflächen sind nur als Hecken, Mauern oder Holz bis zu einer Höhe von 100cm zulässig.

3. Gärten bzw. nicht-überbaubare Grundstücksflächen:
In privaten Garten- bzw. Vorgartenanlagen sind sog. Stein- bzw. Schottergärten, d.h. Gartenanlagen, welche unter intensiver Verwendung von Steinen und Kies Pflanzen beherbergen oder in denen Steine selbst das wesentliche Gestaltungselement sind, nicht zugelassen. Die Flächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteine o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen.

4. Abweichungen / Ausnahmen / Befreiungen:
Von den Gestaltungsvorschriften können gem. § 69 Bau NW Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden, wenn das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

5. Inkrafttreten:
Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.



GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Sundern, den ...10.06.2019

gez. Böhmer L.S.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

STÄDTEBAULICHE PLANUNG

FINGER BAUPLAN GmbH Planungsbüro für Bauwesen
Slimecke 47
59846 Sundern

Sundern, den ...10.06.2019

Entwurfsverfasser

gez. Finger L.S.
(Finger)

AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat in der Sitzung am 20.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 226 auf der Grundlage des § 2 (1) BauGB beschlossen.

Menden, den ...03.07.2019

Der Bürgermeister

gez. Wächter L.S.
(Wächter)

Begründung

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 226 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 27.03.2019 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.04.2019 bis einschließlich 09.05.2019 öffentlich ausgelegt.

Menden, den ...03.07.2019

Der Bürgermeister

gez. Wächter L.S.
(Wächter)

SATZUNGS-BESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan Nr. 226 ist vom Rat der Stadt Menden gem. § 10 BauGB am 02.07.2019 als Sitzung beschlossen worden.

Menden, den ...03.07.2019

Der Bürgermeister

gez. Wächter L.S.
(Wächter)

INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 02.10.2019 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 226 ist somit am 02.10.2019 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 02.10.2019 öffentlich aus.

Menden, den ...02.10.2019

Der Bürgermeister

gez. Wächter L.S.
(Wächter)