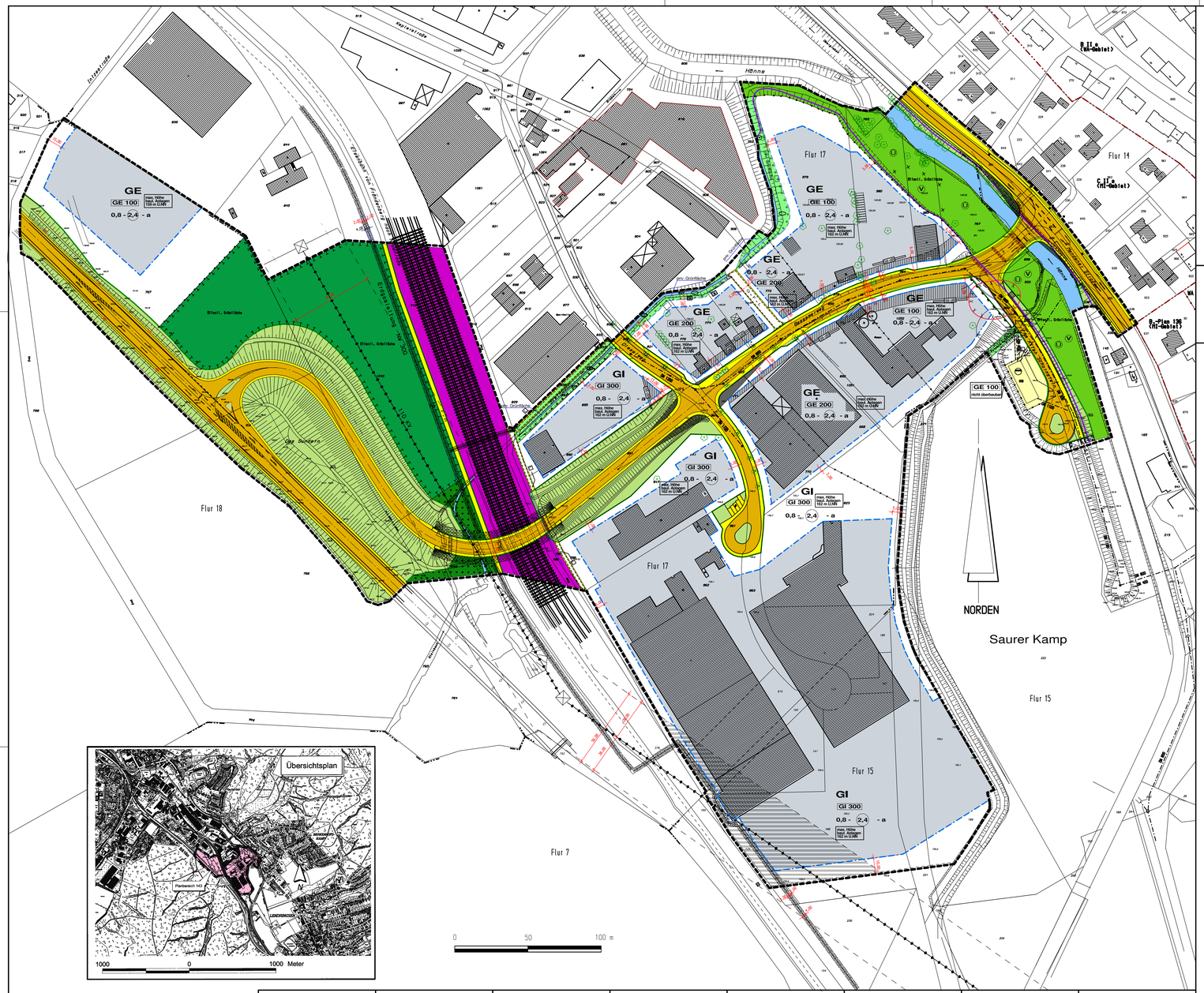
# STADT MENDEN - SAUERLAND -

# Bebauungsplan Nr. 143

## Bereich: Gelände am Bessemerweg zwischen Mendener Str. (B515) u. B515n







0 50 100 m

**Im Original:**
**Planzeichnung 1 : 1000**
**Blattgröße 139 x 81 cm**

| GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT | FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | SATZUNGSBESCHLUSS | INKRAFTTRETEN | BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSVERMERKE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl I Nr. 3, v. 22.01.1991) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. | Planungsabteilung<br>Bearbeiter: gez. Jenke (B. Jenke)<br>Abt.-Leiter: gez. Oelert (E. Oelert) | Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 24.04.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen | Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 08.03.02 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.03.02 bis einschließlich 19.04.02 öffentlich ausgelegen. | Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 2.07.02 als Satzung beschlossen worden. | Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt. |
| Menden, 2.07.02<br>gez. Böhmer L. S. | Menden, _____<br>Der Bürgermeister<br>L. S. | Menden, _____<br>Der Bürgermeister<br>Baudezernat<br>In Vertretung<br>gez. Velte<br>(Velte) | Menden, _____<br>Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br>gez. Velte<br>(Velte) L. S. | Menden, 3.07.02<br>Der Bürgermeister<br>gez. Düppe<br>(Düppe) L. S. | Menden, 17.07.02<br>Der Bürgermeister<br>In Vertretung<br>gez. Velte<br>(Velte) L. S. | Menden, _____<br>Der Bürgermeister |

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) - SGV NV 2023 - in der z.Z. gültigen Fassung sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), ber. 1998 (BGBl I S. 137) i. V. mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) hat der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am 2.07.02 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

### A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauNVO (Es gilt die BauNVO 1990)

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

**GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

(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.

(3) 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,
3. Vergnügungsstätten.

(4) Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereiches (Lebensmittelbranche) als Nutzungsunterart von Gewerbebetrieben aller Art (siehe §8 Abs. 2 Nr. 1) gem. §1 Abs.9

Die nach §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gliederung des Gewerbegebietes gem. §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V. mit der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, aus Emissionsschutzgründen.

**GE 100** Unzulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

**GE 200** Unzulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nach § 31 (1) BauGB sind Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten im Einzelfall ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

**GI** Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe,die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) 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,
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

(4) Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereiches (Lebensmittelbranche) als Nutzungsunterart von Gewerbebetrieben aller Art (siehe §9 Abs. 2 Nr. 1) gem. §1 Abs.9

Die nach §9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gliederung des Industriegebietes gem. §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V. mit der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, aus Emissionsschutzgründen.

**GI 300** Unzulässig sind Industrie- und Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
Nach § 31 (1) BauGB sind Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten im Einzelfall ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

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

z.B.
Max. Höhe
baul. Anlagen
152 m ü.NN — maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf NN gem. § 16 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

2,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

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

a — Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt: Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50m

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

**GE** Überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbegebiete

**GI** Überbaubare Grundstücksfläche der Industriegebiete

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

Straßenbegrenzungslinie
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
z.B. Straßenbegleitgrün
z.B. Bankett
z.B. Fahrbahn
z.B. Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
z.B. Parkbucht
} öffentliche Verkehrsfläche (unverb. Flächenaufteilung)

Sichtflächen sind oberhalb 0,70m Höhe von Oberkante Fahrbahn gerechnet von Sichthindernissen (wie bauliche Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen u. X.) frei zu halten (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 5. Ober- und unterirdische Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Begrenzungslinie des Schutzstreifens
15,00 — bestehende 110 KV - Hochspannungsfreileitung
Begrenzungslinie des Schutzstreifens

Fläche unterhalb des Schutzstreifens der 110 KV - Hochspannungsfreileitung, bei der eine bauliche Nutzung bis zu einer maximalen Bauhöhe von 152,00 m ü.NN zulässig ist. Die Dachkonstruktion der Gebäude muß als begehbares Flachdach mit einer "Marten Bedachung" nach DIN 4102 ausgeführt werden. Bauvorhaben im Schutzbereich sind der RWE im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Im gesamten Schutzbereich ist die Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe nicht zulässig.

Erdgasleitung (4,00 m breiter Schutzstreifen)

### 6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung

RRB — Regenüberlaufbecken

### 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### 8. Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses. (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Hochwasserschutz (Hochwasserdeich)

Ü — Überschwemmungsgebiet

V — Vorlandabgrabung zur Regelung des Wasserabflusses

### 9. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für Wald gem. §9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

### 10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB.)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
(Konkrete Maßnahmen siehe gesonderter Gestaltungsplan)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Bäume — Sträucher
Für Mischpflanzungen sind ausschließlich bodenständige, heimische Laubgehölze zu verwenden

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
Bäume — Sträucher
Für Mischpflanzungen sind ausschließlich bodenständige, heimische Laubgehölze zu verwenden

### 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G+F+L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger bzw der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Eine Verschiebung der räumlichen Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes kann auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB im konkreten Einzelfall zugelassen werden.

L — Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger für die Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

### 12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Das resultierende Schalldämmß Rw' des der Außenbauteile von baulichen Anlagen mit betriebsbezogenen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) muss in den nachfolgend bezeichneten Bereichen mindestens betragen:

R'w

### 13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

### B. Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §1 Abs. 4 BauNVO

### C. Flächenkennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 i. V. mit Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (PAK, Schwermetalle, Aschen und Schlacken) belastet sind gem. § 9 Abs. 5 i.V. mit Abs. 6 BauGB.
Im Falle der Nutzungsänderung oder baulicher Änderungen ist im Bereich des gekennzeichneten Gebietes der Märkische Kreis als Abfallwirtschafts- / Wasser- und untere Bodenschutzbehörde zur Verwaltung von Umweltgefahren zu beteiligen.

### D. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Gewässer
Überschwemmungslinie
Fläche für Bahnanlagen

### E. Sonstige Darstellungen

Böschung
vorh. Grundstücksgrenzen
bestehende Gebäude
vorh. Bäume
Hauptabwasserleitung
Straßenbegrenzungslinie
z.B. Bankette
z.B. Fahrbahn
z.B. Bankette
Straßenbegrenzungslinie
} Fläche zur Abstandsicherung für Bürckenwartung ≥ 5,00 m
Flurgrenze

### F. Hinweis

1. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen ( § 30 BauGB ) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.

2. Bei Bodenfunden 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 Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe ( Tel. 02761 / 1261 ) 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 ).

3. Anlagen der Außenwerbung im Bereich der B 515n, die von der Bundesstraße aus eingesehen werden können, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FStrG.

4. Bei hochwachsenden Bäumen bzw. Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung ist die RWEnet AG bzw. deren Rechtsnachfolger zu beteiligen.

### 6. Inkrafttreten

Diese Satzung wird am Tage der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie von Ort und Zeit der Öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich

**Es gilt die BauNVO 1990**

STADT MENDEN Abteilung Planung
Bebauungsplan 143 - Bessemerweg -

05.03.2002