



- BP_233_Begründung (Teil A)
- BP_233_Begründung (Teil B) - Umweltbericht
- BP_233_FFH-Vorprüfung
- BP_233_Zusammenfassende Erklärung

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Zweckbestimmung

- Wälkesbergeleiche
- Landschaftsstrukturierende Hecke
- Streuobstwiese
- Grünland

Flächen für Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) und b) BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1, M2, M3, M4)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

Sonstige Darstellungen

- Gebäude und Nebenanlagen
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Richtfunkstrecke

Nachrichtliche Übernahme

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Wasserschutzgebiet
- Gewässerschutzstreifen
- Klärschlammdeponie "Menden-Haltingen"
- Ruhiges Gebiet

Ruhiges Gebiet

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1032), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1386) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1966 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1032)

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 8.11.2022 den nachstehenden Bebauungsplan Nr. 233 „Wälkesberg“ als Satzung beschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Wirtschaftswege

Die Verkehrsfläche werden entsprechend der vorhandenen Wegebedeckung als Asphalt-, Schotter- oder Graswege erhalten.

Die Wirtschaftswege dienen der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlich sowie zur Reinertrüch geutzten Grundstücke. Daneben dienen die Wirtschaftswege auch der Erschließung des Modellflugplatzes. Zu diesem Zweck ist das Befahren der Wege mit Kraftfahrzeugen gestattet.

Unberührt bleiben Benutzungsrechte, die durch gesetzliche Bestimmungen begründet sind. Das Raftfahren ist erlaubt, soweit für einzelne Wege nicht - insbesondere aus der Beschädigung sich ergebende - Einschränkungen gelten.

2. Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünfläche „Wälkesbergeleiche“

Die öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Wälkesbergeleiche“ ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern. Die Fläche soll zukünftig im Rahmen des Ökosystems der Stadt Menden (Sauerland) als Ausgleichsfläche dienen.

2.2 Private Grünfläche „Landschaftsstrukturierende Hecke“

Die private Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Landschaftsstrukturierende Hecke“ dient dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Hecke. Hierfür ist zwischen der Hecke und den angrenzenden Ackerflächen ein 5 m breiter Pufferstreifen vorgesehen.

2.3 Private Grünfläche „Streuobstwiese“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern. Die Fläche dient im Rahmen des Ökosystems der Stadt Menden (Sauerland) als Ausgleichsfläche.

2.4 Private Grünfläche „Grünland“

Die private Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Grünland“ ist in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern. Auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden ist zu verzichten.

3. Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die mit M1 bezeichnete Fläche ist nach der vollständigen Schlämmentwässerung und dem Vorliegen der Gefährdungsabschätzung als Ökotothonefläche der Stadt Menden (Sauerland) zu entwickeln. Die genaue Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.2 Innerhalb der mit M2 bezeichneten Fläche ist der Gehölzbestand der Hecke zu erhalten. Daneben bedarf es einer regelmäßigen Pflege der Schilfebüsche, um einer Überflutung vorzubeugen. Zwischen der Hecke und den Ackerflächen ist eine ca. 5 m breite Grünfläche als Pufferzone anzulegen. Auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden ist hier zwingend zu verzichten.

3.3 Innerhalb der mit M3 bezeichneten Fläche ist die dichte, junge Laubmischwald zu erhalten und zu pflegen. Zur Erhöhung der Alt-Totholzanteile ist auf eine forstwirtschaftliche Nutzung zu verzichten.

3.4 Die mit M4 bezeichnete Fläche ist in ihrem Bestand als Laubmischwald und Streuobstwiese zu erhalten und zu pflegen.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Zulässig sind die forst- oder landwirtschaftliche Bodenreinertrüch ohne Gebäude (z.B. Wald, Ackerland, Grünland) oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

4.2 Ausnahmeweise können bauliche Anlagen, die das Ziel, die Fläche von Bebauung freizuhalten, nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen, zugelassen werden. Dies trifft in der Regel auf folgende Anlagen zu:

- die als baldige Neuerrichtung an gleicher Stelle von zulässigerweise errichteten Gebäuden und Anlagen, die durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurden (gem. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB);
- für die landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung unersässliche bauliche Einrichtungen, jedoch Gebäude nur als Schutzkabinen, sofern sie einem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen, eine Grundfläche von 100 qm und eine Höhe von 5 m über Geländebekante nicht überschreiten und nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Erzeugnissen dieser Betriebe bestimmt sind und ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräumen ausgestattet sind;
- der Wasserversorgung dienende bauliche Einrichtungen;
- Straßenbau- und Wasserbauvorhaben;
- Verzögerungsanlagen (gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, wenn ihnen öffentliche Belange in Anwendung des § 35 Abs. 1 und 3 BauGB nicht entgegenstehen);

B. KENNZEICHNUNG

1. **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastenverordnungsflächen erfasst.

Altlasten

1:15.000

C. HINWEISE

1. Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfund

Bei Bodeneingriffen können Bodenmerkmale entdeckt werden. Bodenmerkmale können Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Rest von baulichen Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischer oder pflanzlicher Lebens sein. Die Entdeckung von Bodenmerkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Stadt Menden (Sauerland) als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 0276193750; Fax: 02761937520) unverzüglich anzuzeigen und die Erdeckerungsarbeiten ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenmerkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DMSG NRW).

2. Kampfmittel

Laut Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Arnsberg wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung für einen Teilbereich der Fläche vorliegen. Sofern hier bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, werden Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen. Diese sehen zum einen ein Sondern der Bereiche des Altlastbeschlusses und zum anderen ein Sondern der Stellungsfläche vor. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233 keine baulichen Maßnahmen vorgesehen sind, wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens von einer Sondern der Bereiche abgesehen. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder über eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden (Sauerland) als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373903 -0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

3. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (z.B. DIN, herausgegeben von Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58766 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstleistungen eingesehen werden.

4. Wirtschaftswege

Die Öffnung der Wirtschaftswege für die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Benutzungsarten begründet für die Stadt Menden (Sauerland) keine zusätzlichen Sorgfaltspflichten. Das Befahren der Wirtschaftswege mit Kraftfahrzeugen zu anderen als den vorgenannten Zwecken bedarf der Erlaubnis der Stadt Menden (Sauerland).

5. Gewässerrandstreifen

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen 5 m breiten Gewässerrandstreifen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 38 WHG und § 31 LWG von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten, soweit es sich nicht um standortgebundene oder wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen handelt.

Gewässerrandstreifen sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. Standortheime Anpflanzungen sind zulässig, bedürfen jedoch einer Genehmigung. Auf die besonderen Pflichten im Interesse der Gewässerrandstreifen gemäß LWG wird hingewiesen. Anlieger haben die zur Gewässerrandstreifen erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Begrünung, soweit es für die Unterhaltung erforderlich ist. Im Einzelnen sind die Vorgaben des WHG und des LWG zu beachten.

6. Richtfunkstrecke

Bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben für den Bereich der im Bebauungsplan Nr. 233 nachrichtlich übernommenen Richtfunkstrecke mit geplanten Höhen von über 20 m sind die Unterlagen vor Erstellung einer Genehmigung der Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange zur Störvermeidung von Richtfunkstrahlen zur Prüfung vorzulegen.

Es gilt die BauNVO 2017.

Übersichtsplan

1:15.000

PLANUNTERLAGE	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amt. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK, Stand März 2022) erstellt. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1091 I S. 56).	Baudezernat Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Ramona Stücken, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB in der Sitzung am 22.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans des Bebauungsplans Nr. 233 „Wälkesberg“ beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 1 BauGB hat vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 22.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233 „Wälkesberg“ ist vom Rat der Stadt Menden (Sauerland) gemäß § 10 BauGB am 8.11.2022, als Satzung beschlossen worden.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 233 „Wälkesberg“ ist vom Rat der Stadt Menden (Sauerland) gemäß § 10 BauGB am 8.11.2022, als Satzung beschlossen worden.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom 8.11.2022 überein. Die Satzung wird hermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 23.11.2022 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 233 „Wälkesberg“ ist somit am 23.11.2022 in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab 23.11.2022 zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, den 11.11.2022 Dr. Roland Schröder gez. Dr. Roland Schröder (Bürgermeister)	Menden, den 11.11.2022 Dr. Roland Schröder gez. Dr. Roland Schröder (Bürgermeister)	Menden, den 11.11.2022 Dr. Roland Schröder gez. Dr. Roland Schröder (Bürgermeister)	Menden, den 11.11.2022 Dr. Roland Schröder gez. Dr. Roland Schröder (Bürgermeister)	Menden, den 11.11.2022 Dr. Roland Schröder gez. Dr. Roland Schröder (Bürgermeister)	Menden, den 11.11.2022 Dr. Roland Schröder gez. Dr. Roland Schröder (Bürgermeister)	Menden, den 11.11.2022 Dr. Roland Schröder gez. Dr. Roland Schröder (Bürgermeister)	Menden, den 24.11.2022 Dr. Roland Schröder gez. Dr. Roland Schröder (Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 233

"Wälkesberg"

Stand: 25.07.2022

Stadt Menden (Sauerland) - Baudezernat - Abt. Planung und Bauordnung