



Verfahrensvermerke

Table with 4 columns: Bestandsangaben/Geometrische Eindeutigkeit, Städtebauliche Planung, Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, etc. It contains administrative details and signatures.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 248, "Erweiterung Südlich Fischkuhle"

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 248, "Erweiterung Südlich Fischkuhle". Auf Grundlage: - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung digitaler Stützungen für kommunale Gremien und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), - des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO): GI 200 Industriegebiete (§ 9 BauNVO). Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO): Baumessenzahl 100, Grundflächenzahl 0,8, OK max. 180,0 m. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO): Baugrenze. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB): Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Rad- und Gehweg. Anpflanzungen, Pflanzbindungen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) BauGB): Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB). Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB), unterirdische Leitung, Art der Leitungen: siehe Einschnitt. Sonstige Festsetzungen: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB), Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Bestandsübernahme und sonstige Darstellungen: Flurstücksgrenzen und -nummern, Geländehöhen in Metern bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN), geplante Geländehöhe in Metern bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN), Bäume, Böschungen, Befahrung von Abständen.

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)
1.1 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
In den Industriegebieten sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
1.1.1 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Industriegebieten die gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen unzulässig.
1.1.2 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Industriegebieten von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
1.1.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
In den Industriegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für Aufsichts- und Betriebspersonelle sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)
2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
3. Grünordnerische Festsetzungen
3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
3.1.1 Anpflanzungen innerhalb des GI-Gebietes
Die mit 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern (mindestens 30 % der Fläche) und einem einheimischen, standortgerechten Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 bis 25 cm je angefangene 200 m² zu bepflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (s. Pflanzempfehlung).
Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einer gebietsheimischen Region-Saatgutmischung einzusäen und durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige jährlich Mahd) zu einer extensiven Frischwiese zu entwickeln (s. Pflanzempfehlung).
Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 bis 25 cm in einem Pflanzabstand von 20 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer gebietsheimischen Region-Saatgutmischung einzusäen und durch geeignete Pflegemaßnahmen (z.B. zweimalige jährlich Mahd) zu einer extensiven Frischwiese zu entwickeln (s. Pflanzempfehlung).
Die nach Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen 1, 2 und 3 gemäß festgesetzter Grundflächenzahl verbleibenden, nicht zu überbauenden Flächenanteile des Industriegebietes sind getrennt anzulegen oder der Sukzession zu überlassen.

- 3.1.2 Stellplatzbegrenzung
Bei der Herstellung von nicht überdachten Stellplätzen ist für je angefangene sechs PKW-Stellplätze bzw. je angefangene drei LKW-Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 20 bis 25 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen (s. Pflanzempfehlung).
Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Hydrotopfaster o.ä. zu befestigen.
Pflanzempfehlungen
A. Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
B. Sträucher
Acer campestre Feldahorn
Cornus sanguinea Blutfroler Hartriegel
Crataegus spec. Weißdornarten
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa canina Hundrose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
C. Saatgutmischung
Ursprungsgebiet: Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland
Mischungstyp: Frischwiese für Standorte ohne extreme Ausprägung
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Für die Außenbeleuchtung ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z.B. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin) vorzusehen. Die Ausrichtung der Lichtkegel muss gezielt auf die ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen (nach oben abgeschirmt) ohne große Streuung erfolgen.
5. Solarenergienutzung auf Dachflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB
Für Gebäude im Bereich der Industriegebieten wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens 75 % der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeignete Gebäude zu installieren sind.
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die mit dem Symbol (A) festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten.
Die mit dem Symbol (B) festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Menden (Sauerland), die Wegewerbindung ist als mindestens 3 m breiter, befestigter Weg herzustellen.
7. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
7.1 Dachformen
In den festgesetzten GI-Gebieten sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig.
7.2 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufhöhe angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 3 Prozent der Fassadenfläche nicht überschreiten.
Werbepläne sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind maximal in der Höhe von 6,0 m zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Bildern sowie wechselndem oder laufendem Licht und (blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen) und Laserwerbung sind unzulässig.

Hinweise

- (1) Artenschutz / ökologische Bauleitung
Nach vorliegender Artenschutzprüfung werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.
Falls der Baubeginn in die Brutzeit (ab 01.03. bis 30.09.) fällt, ist eine ökologische Bauüberwachung hinzuweisen, die die Vorhabente mit randlichen Strukturen hinsichtlich dem Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten überprüft und ggf. Vergrämungsmaßnahmen veranlasst.
(2) Dachbegrenzung
Flachdächer oder Pultdächer (s. textl. Festsetzung 6.1) sollten zusätzlich zu den festgesetzten Solaranlagen (s. textl. Festsetzung 4.) mindestens externiv begrünt werden. Um eine flächige, extensive Dachbegrenzung zu ermöglichen, sollten die festgesetzten Photovoltaik-Anlagen aufgeständert und unterhalten PV-Elemente begrünt werden. Die Dachbegrenzung sollte nach dem anerkannten Stand der Technik angelegt, dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Für eine Dachbegrenzung sollte eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorgesehen werden, die einen Abflussbewei C von 0,5 erzielt.
(3) Naturschutzrechtliche Bestimmungen
Der Bebauungsplans Nr. 248 "Erweiterung südlich Fischkuhle" löst einen Eingriff in die Natur und Landschaft aus, der mit einem Kompensationsdefizit in Höhe von 177.840 Biotopwertpunkten bewertet wird. Die Kompensation dieses Wertpunktedefizits erfolgt durch die Begrünung der Stadt Menden, die durch den Vorhabenträger erworben werden. Der Ausgleich wird auf den anerkannten Ökotopte-Flächen „Domroh“ (Gemarkung: Lendringen, Flur: 5, Flurstück 19) und „Wildnisgebiet Eichenmischwald“ auf dem Flurstück 237, Flur 9 in der Gemarkung Menden nachgewiesen.
(4) Immissionsschutz
Zur Einhaltung der Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für gewerbliche Anlagenräume ist im bauseitlichen Genehmigungsverfahren durch ein Lärmgutachten nachzuweisen, dass unter Betrachtung der Gesamtsituation (Vorbelastung der bereits bestehenden Anlagen plus Zusatzbelastung des Neuhabens) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an folgenden Immissionsorten eingehalten werden:
- Ohlstraße 18
- Buchenweg 2
- Hönnelstraße 67
- Hönnelstraße 69.
(5) Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse betrieblischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Menden (Sauerland) als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02373903-0) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 027619375-0) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
(6) Bodenschutz
Sollten im Rahmen der Bauarbeiten verunreinigte Böden vorgefunden werden, ist der betreffende Baubereich stillzulegen, das Material gegen Verwehung / Auswaschung zu sichern und die untere Bodenschicht der Märkischen Kreise unverzüglich zur Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zu informieren.
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss fögig getrennt abgetrennt, zwischengelagert und wiederverwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Plangebietes zu lagern und später einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.
Gemäß der Bodenkarte (BK 50) ist der Grundwasserspiegel in 13 bis 20 cm unter Geländehöhe zu erwarten. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Baugrund daher objektiv zu untersuchen und bei Bodenbewegungen ist die untere Bodenschicht der Märkischen Kreise zu betelligen.
(7) Kampfmittel
Falls bei Erdarbeiten verdtächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdschicht 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 Kampfmittelbestimmungsdienst anfordern kann.
(8) Einsichtnahme in technische Regelwerke
Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Red-bordered boxes containing the text: Begründung, Umweltbericht, Artenschutzprüfung, Zusammenfassende Erklärung.

menden sauerland logo and title: Bebauungsplan Nr. 248 "Erweiterung Südlich Fischkuhle"

