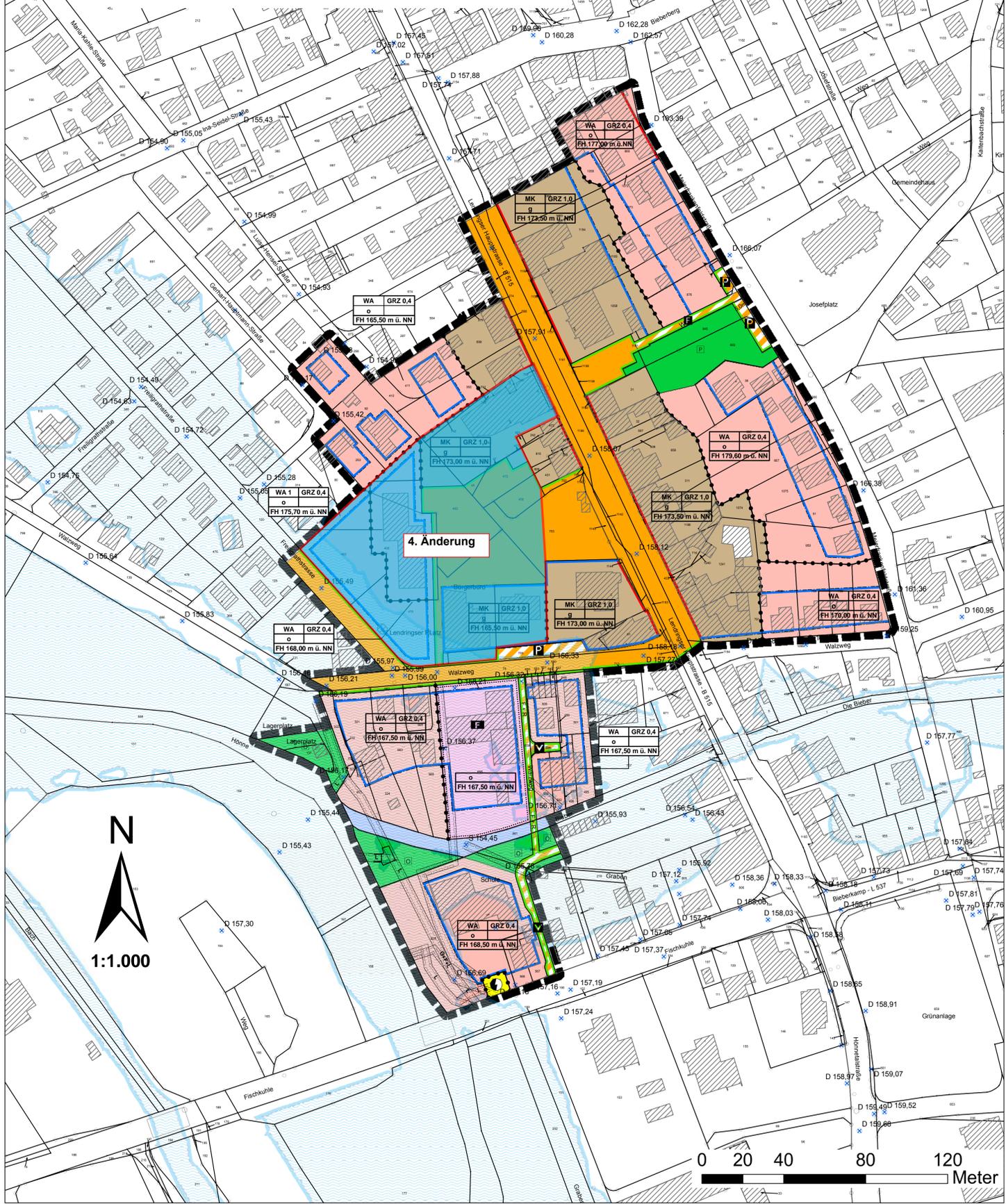


# STADT MENDEN (Sauerland)

## Bebauungsplan Nr. 6

### "Ortskern Lendringsen"

#### 3. Änderung und Erweiterung



#### Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV NRW S. 271) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie auf der Grundlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Lendringsen“ als Satzung beschlossen.

#### Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- WA 1**
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
- Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

- WA**
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Die nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

- MK**
- Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind:
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsgewerbes, Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als Nutzungsunterarten von Vergnügungsgewerbe gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig sind
    - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
    - sonstige Wohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses
- Ausgeschlossen werden gemäß § 7 (2) Nr. 5 i. V. m. § 1 (5) BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

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

- MK**
- Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind:
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsgewerbes, Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als Nutzungsunterarten von Vergnügungsgewerbe gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig sind
    - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
    - sonstige Wohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses
- Ausgeschlossen werden gemäß § 7 (2) Nr. 5 i. V. m. § 1 (5) BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

- 3)** Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 und 6 fallen.
  - Erweiterungen, Änderungen bzw. Nutzungsänderungen der in diesem Gebiet vorhandenen Wohngebäude gemäß § 1 (10) BauNVO, Lendringsen Hauptstraße 14a
- Die nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Tankstellen die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

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

- z. B. FH 175,00 m** maximale Gebäudehöhe als Firsthöhe in ..... m über NN gemäß § 18 (1) BauNVO
- ü. NN**
- z. B. GRZ 1,0** Grundflächenzahl gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 (1) und 19 (1) BauNVO

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

- o** In der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO müssen die baulichen Anlagen unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände errichtet werden, wobei eine Beschränkung der Gebäudelängen von 50 m innerhalb der festgesetzten Baufelder gilt.
- g** In der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

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

- Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
- Innerhalb des vermerkten Überschwemmungsgebiets sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen (z.B. Carports, Gartenhäuser, Holzlager) im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für Gemeinbedarf
- ...** Umgrenzung Gemeinbedarf
- Feuerwehr

##### Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche
- F + R** Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein-/Ausfahrtbereich

##### Versorgungsfläche nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Elektrizität (Trafostation)

##### Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

##### Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

##### Flächen mit Leitungsrechten zugunsten Dritter gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der öffentlichen Ver- Entsorgungsträger belastet sind
- Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der öffentlichen Ver- Entsorgungsträger belastet sind.

##### Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

**Bodendenkmale**  
Bei Bodendenkmäler können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelufunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 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 sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Bodenschutz**  
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden.

**Artenschutz**  
Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

##### Vermerk gemäß § 9 (6a) BauGB

**Überschwemmungsgebiet**

Gemäß § 9 (6a) BauGB sind die nach den Hochwasser-Gefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg mit Stand Dezember 2009 überschwemmten Bereiche der Hönne und der Bieber (HQ 100) als noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes im Bebauungsplan vermerkt.

Innerhalb der im Bebauungsplan vermerkten Gebiete gilt:

Bauvorhaben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 99 bzw. § 113 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW). Zuständige Behörde ist die Untere Wasserbehörde beim Märkischen Kreis.

Gemäß § 5 (2) WHG 2010 sind die Bauherren aufgefordert ihrer Vorsorgepflicht nachzukommen: Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Maßnahmen am Gebäude selbst.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist die Lagerung Wasser gefahrdrohender Stoffe gemäß § 62 (1) WHG 2010 grundsätzlich untersagt.

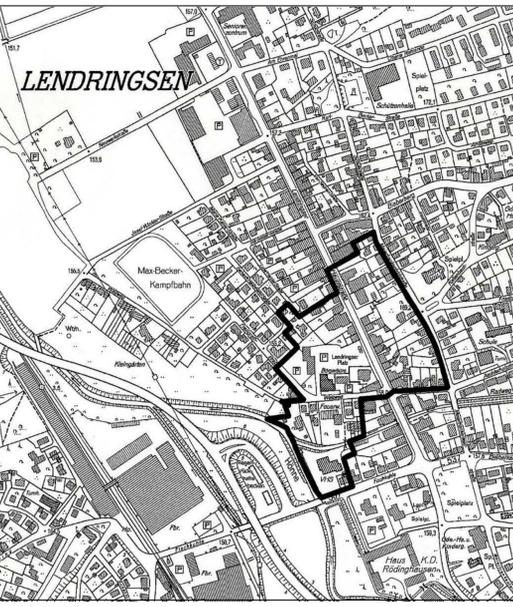
§ 62 (3) WHG 2010: Wassergefährdende Stoffe im Sinne dieses Abschnitts sind feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

##### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO

##### Sonstige Darstellungen

- Kanaldeckel
- Gebäude
- Flurstücksgrenze



PLANGRUNDLAGE	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	ÄNDERUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amt. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1991 I S. 58)	Planungsabteilung Bearbeiter: Bettina Frings, Bernd Jenke, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Eugen Oelert	Der Ausschuss für Umwelt, Plänen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 27.1.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 i. S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf dieser 3. Änderung nach § 30 (1) BauGB und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 23.06.2012 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.05.2012 bis einschließlich 02.07.2012 öffentlich ausgelegt.	Diese 3. Änderung nach § 30 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 6 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 04.09.2012 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 19.09.2012 ortsüblich veröffentlicht worden. Diese 3. Änderung ist somit am 19.09.2012 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 19.09.2012 zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 06.09.2012 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 06.09.2012 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 06.09.2012 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 06.09.2012 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 06.09.2012 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)	Menden, 21.09.2012 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige)
L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.