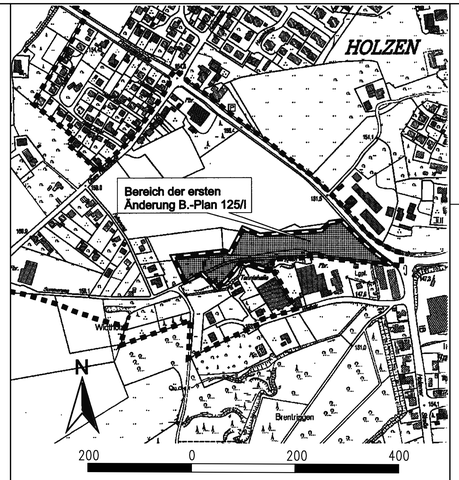
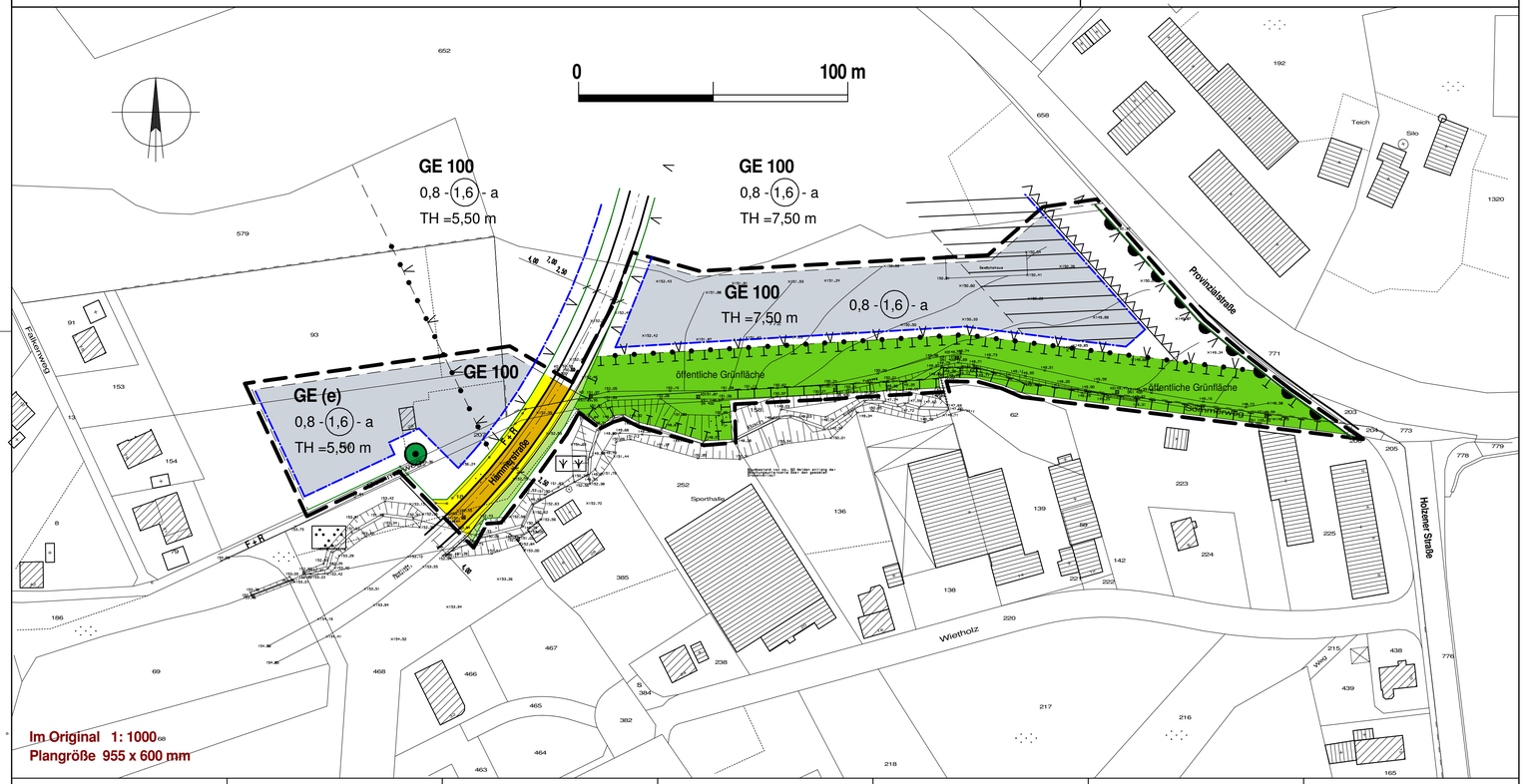
STADT MENDEN
- SAUERLAND -

B.-Plan 125/I I. Abschnitt Hämmer, Lindort, Dombrüche

1. Änderung





GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	ÄNDERUNGSBESCHLUSS	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 1991 I S. 58) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Menden, 09.10.03 gez. C. Böhmer L. S.	Planungsabteilung Bearbeiter: (Frings / Jenke) Abt.-Leiter: (E. Oelert) Menden, 04.02.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte) L. S.	Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 19.03.03 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 125/I i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen Menden, 04.02.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte) L. S.	Der Entwurf der 1. Änderung und die Begründung einschließlich des Umweltberichts haben aufgrund der Bekanntmachung vom 25.07.03 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 4.08.03 bis einschließlich 12.09.03 öffentlich ausgelegen. Menden, 04.02.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte) L. S.	Diese 1. Änderung ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 14.10.03 als Satzung beschlossen worden. Menden, 05.02.04 Der Bürgermeister gez. Düppe (Düppe) L. S.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 21.11.03 ortsüblich veröffentlicht worden. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist somit am 21.11.03 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 21.11.03 zu jedermanns Einsicht bereit. Menden, 04.02.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte) L. S.	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 125/I wird hiermit beglaubigt. Menden, Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Rechtliche Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 125/I bilden der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 SGV. NW. 2023) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die §§ 2 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt BGBl. I 1998 S.137 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Für die Plandarstellung gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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(6) Nr. 2 BauNVO)

Es gilt der Abstandserlass (RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales) vom 09.07.82, veröffentlicht im og. Ministerialblatt, Seite 1376. Die Abstandsliste 1982 (Anhang zum letztgenannten RdErl.) wird zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

GE (e) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen

Zulässig sind:

Allgemein zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, jedoch höchstens 2 WE je Betrieb (aus Gründen des Immissionsschutzes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der den benachbarten Wohngebieten zugekehrten Seite anzuordnen) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gewerbebetriebe aller Art, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

Unzulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VIII u. ä. Betriebe sowie chemische Betriebe, Geschäftsgebäude (mit oder ohne Einzelhandelsbetriebe) sowie Einzelhandels-, Handels- und Gewerbebetriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereiches (Lebensmittelbranche).

Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise zugelassen weden:
Aus den Abstandsklassen VIII die Betriebsarten 159 (ohne Lackieranlagen), 160, 163, 167, 169, 172, 176 und VII die Betriebsarten 156 (nur in geschlossenen Hallen) u. ä. Betriebe, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes, z.B. durch Schallschutzwände, Stellung der Gebäude, abschirmende Grundrisslösungen, sonstige bauliche Vorkehrugen und / oder zeitliche Betriebsbeschränkungen nachgewiesen wird sowie Tankstellen.

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

GE 100 Zulässig sind:

Allgemein zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, (jedoch höchstens 2 WE je Betrieb); und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gewerbebetriebe aller Art, jedoch mit folgenden Einschränkungen:
Unzulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII u. ä. Betriebe sowie chemische Betriebe, Geschäftsgebäude (mit oder ohne Einzelhandelsbetriebe) sowie Einzelhandels-, Handels- und Gewerbebetriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereiches (Lebensmittelbranche).

Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise zugelassen weden:
Aus den Abstandsklassen VII die Betriebsarten 137 (ohne Härtereien), 138, 139, 141, 143, 156, 157 u. ä. Betriebe, und Lagerplätze, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes, z.B. durch Schallschutzwände, Stellung der Baukörper, abschirmende Grundrisslösungen, sonstige bauliche Vorkehrugen und / oder zeitliche Betriebsbeschränkungen nachgewiesen wird.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind in den schraffierten Bereichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

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

z.B. TH = 5,50 m — TH = 5,50 m maximale Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO
Das Maß der Traufhöhe wird nach der in § 6 Abs. 4 Landesbauordnung NW festgelegten Ermittlungsgrundlage für Wandhöhen bestimmt. Ausnahmen gemäß § 30 (1) BauGB können zugelassen werden, wenn öffentliche Belange - insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes - nicht beeinträchtigt werden.

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

z.B. 1,6 — 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 in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden.
Durch Baugrenzen werden die Überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

GE, GE(e) — Überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbegebiete

4. Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

Fläche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB von der Bebauung frei zu halten ist, einschließlich Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, gärtnerische bzw. lagermäßige Nutzung.

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

Straßenbegrenzungslinie
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
z.B. Straßenbegleitgrün
z.B. F + R
z.B. Fahrbahn
z.B. Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche (unverb. Flächenaufteilung)

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

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

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

7. 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).

Zu erhaltender Einzelbaum

Begrünung der Grundstücke in den Bauflächen GE 100 durch Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Einzelnen wie folgt:
1. Auf je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen. Diese Bepflanzung kann auch in Gruppen zusammengefasst und an den für den Betriebsablauf geeigneten Plätzen angeordnet werden.
2. Arbeits- und Lagerflächen sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken durch Hecken-, Baum- oder Strauchpflanzung abzuschirmen.

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

Änderungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

B. Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §1 Abs. 4 BauNVO

C. Sonstige Darstellungen

Böschung
vorh. Grundstücksgrenzen
bestehende Gebäude

D. Hinweise

1. Mit Rechtskraft der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes treten entgegenstehende Festsetzungen des B.-Planes 125/I außer Kraft.

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

3. Niederschlagswasser auf Grundstücken
Bei Nachverdichtungs-, Erweiterungs- oder Neubauvorhaben ist § 51a LWG unmittelbar anzuwenden. Das Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu entsorgen. Eine generelle Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht möglich.
Ist eine Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a LWG nachweislich nicht durchführbar, ist eine Regenwasserrückhaltung auf dem zu entsorgenden Grundstück zu erstellen mit einer maximalen Einleitungsmenge von 10l/s•ha in das städtische Entsorgungssystem.

4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (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 Bodendenkmalen 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).

Es gilt die BauNVO 1990

STADT MENDEN Abteilung Planung
Bebauungsplan 125/I - 1. Änderung

14.10.2003