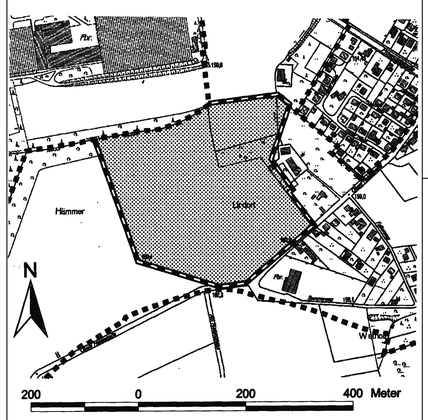
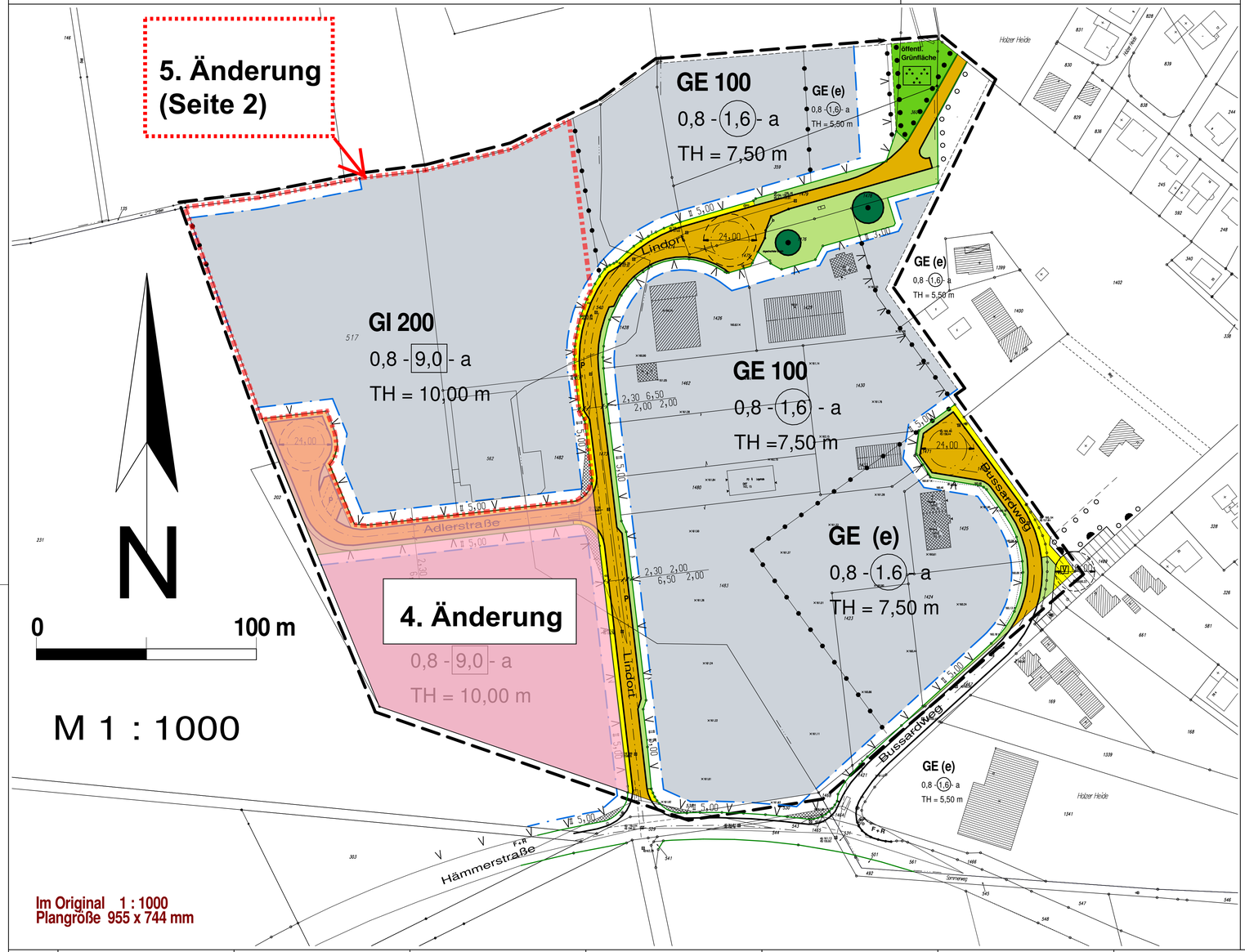
STADT MENDEN
- SAUERLAND -

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

2. Änderung





PRÄAMBEL

Rechtliche Grundlage für die 2. 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 bauliche 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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. § 1 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 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 geschlossnen 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 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.

GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

GI 200 Zulässig sind:

Allgemein zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Gewerbebetriebe aller Art, jedoch mit folgenden Einschränkungen:
Unzulässig sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI u. ä. Betriebe sowie chemische Betriebe, Einzelhandels-, Handels- und Gewerbebetriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereiches (Lebensmittelbranche).

Gemäß § 31 BauGB können ausnahmsweise zugelassen weden:
Aus den Abstandsklassen VI die Betriebsarten 79, 80, 84, 86, 88, 89, 90, 92, 93, 112, 113, 118, 128, 129, 130 (ohne Schrottplätze), 131, 133, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.
Ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (jedoch höchstens 2 WE je Betrieb) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

z.B. 9,0 Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 BauNVO

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

z.B. (1,6) Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

z.B. TH = 5,50m Traufhöhe der Gebäude als Höchstgrenze gem. § 16 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 zugelassen werden. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

z.B. GE Überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbegebiete

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 11 BauGB)

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

V Verkehrsmischfläche

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

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

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

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

Parkanlagen

6. 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 mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

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)

Zu erhaltender Einzelbaum

Begrünung der Grundstücke in den Bauflächen GE (e), GE 100, GI 200 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.

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

Änderungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB (B.-Plan 125/I)

B. Festsetzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §1 Abs. 4 BauNVO

C. Sonstige Darstellungen

Böschung

vorh. Grundstücksgrenzen

1453 Neuvermessung und neue Flurstücksnummern (Stand: 11.12.03)

D. Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Plangebiet der 2. Änderung befindet sich laut ordnungsbehördlicher Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Hailingen" der Gelsenwasser AG in Fröndenberg/Menden vom 24. März 1984 in der Wasserschutzzone III. Damit verbundene Auflagen für einzelne Vorhaben werden in den einzelnen Genehmigungsverfahren gesondert erteilt.

E. Hinweise

1. Mit Rechtskraft der 2. 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.
Es wird empfohlen, für die Errichtung von Versickerungssystemen einen Bemessungsregen von r 15, n = 0,2 zu berücksichtigen

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

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	ÄNDERUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSVERMERKE	ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
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.	Planungsabteilung Bearbeiter: (Frings / Jenke) Abt.-Leiter: (E. Oelert)	Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 28.05.02 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 125/I i.S. des § 30 (1) BauGB beschlossen	Der Entwurf der 2. Änderung und die Begründung einschließlich des Umweltberichts haben aufgrund der Bekanntmachung vom 25.07.03 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.08.03 bis einschließlich 12.09.03 öffentlich ausgelegen.	Diese 2. Änderung ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 08.06.04 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 21.06.04 ortsüblich veröffentlicht worden. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes ist somit am 28.06.04 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 28.06.04 zu jedermanns Einsicht bereit.	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Orlgl-nalfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 125/I wird hiermit beglaubigt.	Der Entwurf der 2. Änderung und die Begründung einschließlich des Umweltberichts haben aufgrund der Bekanntmachung vom 27.02.04 gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 8.03.04 bis einschließlich 23.03.04 erneut öffentlich ausgelegen.
Menden, 24.06.04 gez. Böhmer L. S.	Menden, 14.07.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte)	Menden, 14.07.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte) L. S.	Menden, 14.07.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte) L. S.	Menden, 02.07.04 Der Bürgermeister gez. Düppe (Düppe) L. S.	Menden, 14.07.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte) L. S.	Menden, Der Bürgermeister	Menden, 14.07.04 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Velte (Velte) L. S.

STADT MENDEN Abteilung Planung
Bebauungsplan 125/I - 2. Änderung

23.06.2004

Stadt Menden (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 125/I

„Hämmer, Lindort, Dombrüche“

5. Änderung

Satzung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“ der Stadt Menden (Sauerland)

Auf der Grundlage

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666),
- der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 08.07.2025 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst die im Bebauungsplan Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“ als Industriegebiet festgesetzten Bereiche. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 - Inhalt der Änderung

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden wie folgt geändert:

GI - Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO

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

Zulässig sind

1. Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern diese

1. im funktionalen sowie räumlichen Zusammenhang mit dem betreffenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen, die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Menden (Sauerland) definierten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, oder
2. die Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kiosk, Imbiss).

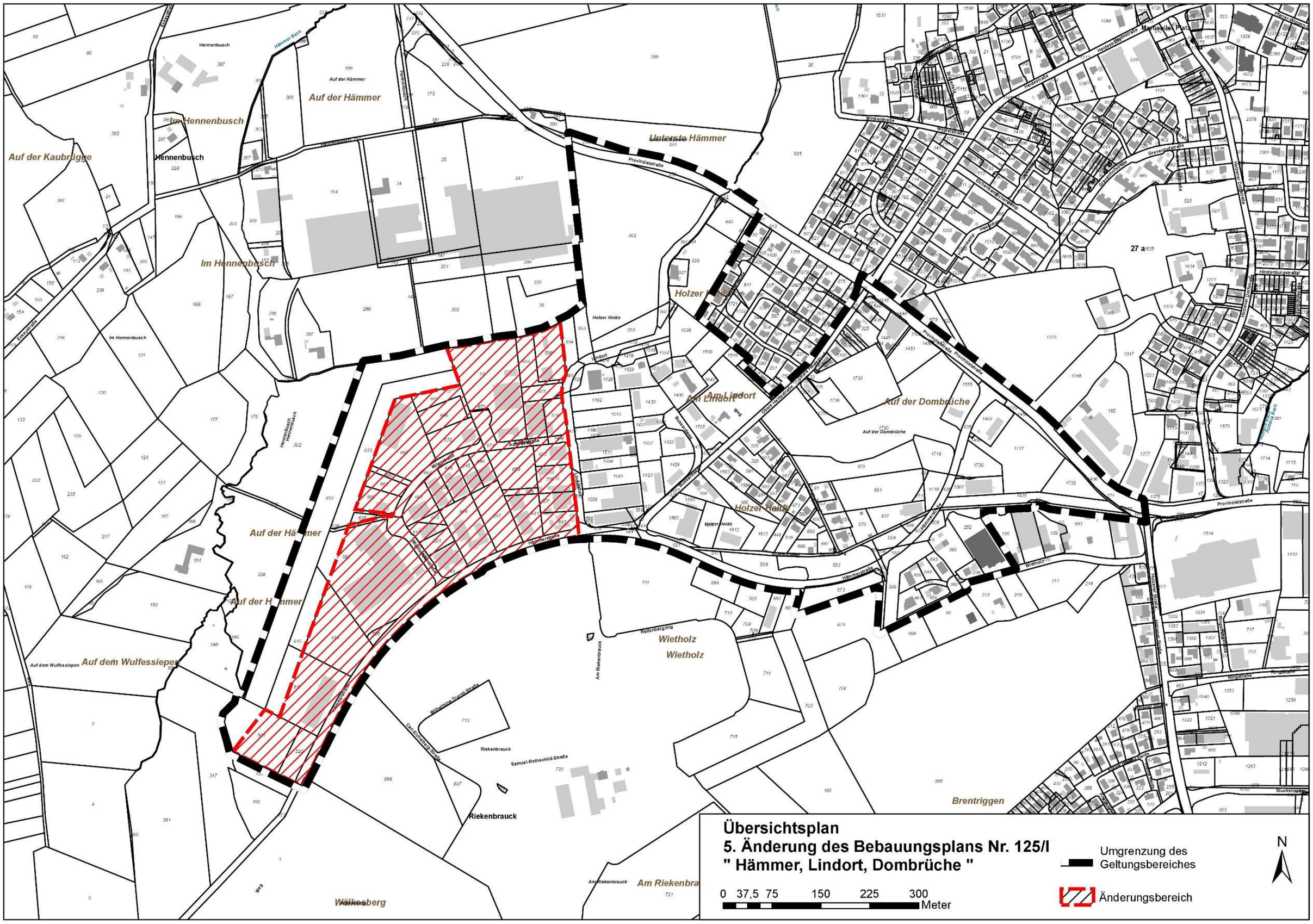
GI 200 - Gliederung des Industriegebietes gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 aus Immissionsschutzgründen.

Unzulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - V und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB sind Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten im Einzelfall ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

§ 3 - Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“ der Stadt Menden (Sauerland) tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 125/I und der bisherigen Änderungen treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.



ÄNDERUNGSBESCHLUSS (AUFSTELLUNG)	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	ERNEUTE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNGSVERMERK	INKRAFTTRETEN
Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.	Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Anna Plichta Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“ und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 öffentlich ausgelegen.	Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“ zur Heilung des Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 15.05.2025 erneut öffentlich ausgelegen.	Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat am 08.07.2025 die Heilung des Bebauungsplanes Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“, 5. Änderung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom 08.07.2025 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 23.07.2025 ortsüblich veröffentlich worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 125/I „Hämmer, Lindort, Dombrüche“ tritt mit ihrer Bekanntmachung rückwirkend zum 17.08.2022 in Kraft und liegt mit der Begründung ab dem 23.07.2025 zur jedermanns Einsicht bereit.
Menden, den 11.07.2025 Der Bürgermeister **L.S.** Gez. Dr. Roland Schröder	Menden, den 11.07.2025 Der Bürgermeister **L.S.** Gez. Dr. Roland Schröder	Menden, den 11.07.2025 Der Bürgermeister **L.S.** Gez. Dr. Roland Schröder	Menden, den 11.07.2025 Der Bürgermeister **L.S.** Gez. Dr. Roland Schröder	Menden, den 11.07.2025 Der Bürgermeister **L.S.** Gez. Dr. Roland Schröder	Menden, den 11.07.2025 Der Bürgermeister **L.S.** Gez. Dr. Roland Schröder	Menden, den 21.08.2025 Der Bürgermeister **L.S.** Gez. Dr. Roland Schröder