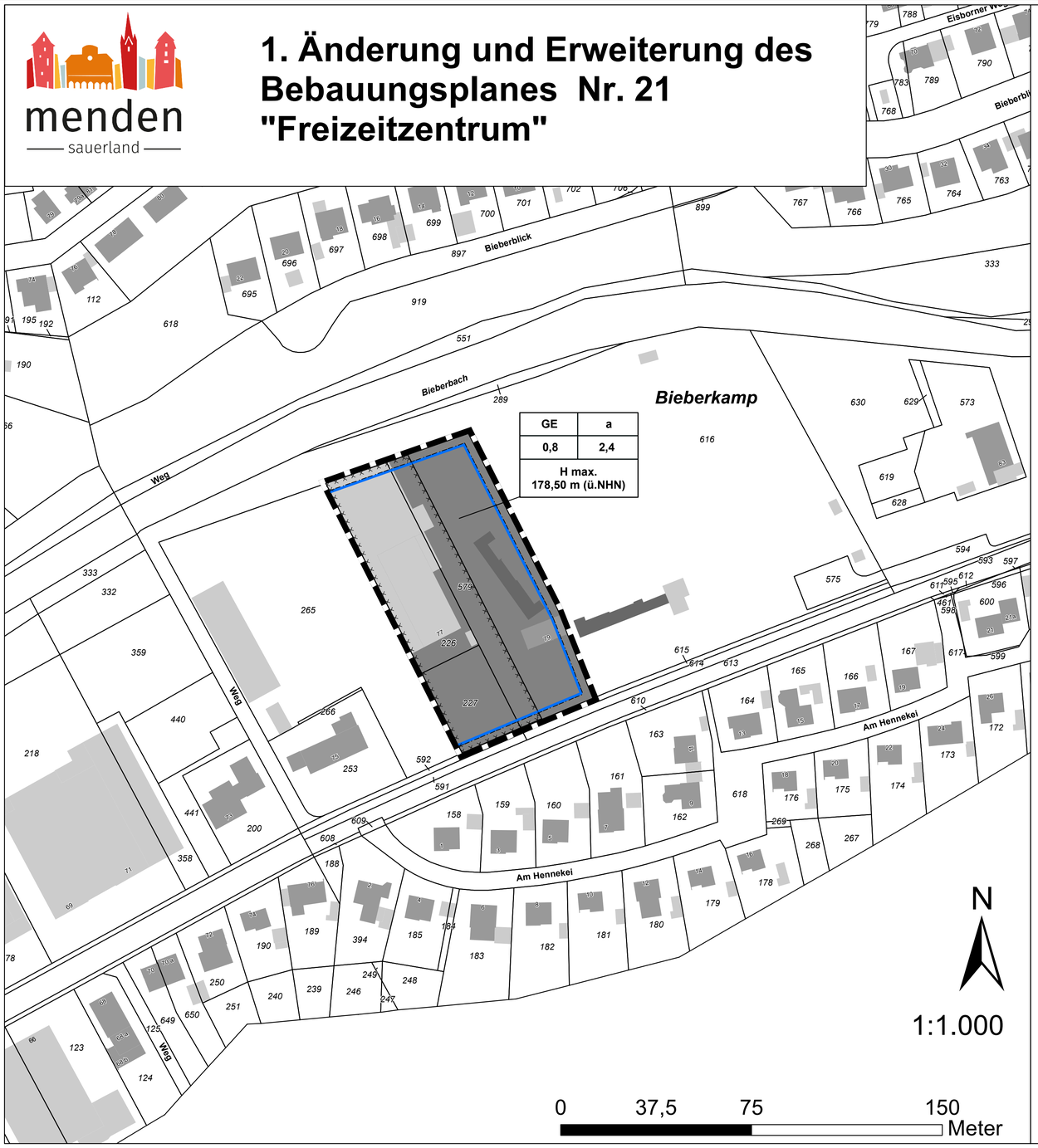
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Freizeitzentrum"



Präambel

Auf Grund

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),
- des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03 .11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artik el 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Novem ber 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulei tpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

jeweils in der zu m Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 20.11.2018 die planungsrechtlichen Festsetzungen de r 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Freizeitzentrum", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Festsetzung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

GE **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind:
1. Gewerbegebiete aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze), 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wer den gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind
1. an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen, deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks - oder anderen Gewerbebetriebsteiles liegt und sie eine Fläche von 400 m² pro Betrieb nicht überschreitet,
2. Kioske und gastronomische Betriebe, die der Versorgung der in d en Gewerbegebieten Arbeitenden dienen.

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

H max. 178,50 m ü. NHN Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN gemäß § 16 BauNVO . Als Ausnahme dürfen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und Anlagen die festgesetzte Höhe um bis zu drei Meter überschreiten.

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 17 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BauNVO

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 17 Abs. 1 und 20 Abs. 1 BauNVO

Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m

Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Sonstige Kennzeichnungen

Bodenbelastungsfläche (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Der im Plan als Bodenbelastungsfläche gekennzeichnete Bereich des Plangebietes ist im Altflächenkataster des Märkischen Kreises als Al tlastenverdachtsfläche erfasst.
(Laufende Nummer 09, ISAL-Nr. 4513/2001).

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenzen

Gebäude und Gebäudeteile/ Nebenanlagen

Hinweise:

Bodendenkmale
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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. : 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wir d. 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 b ei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.
Gemäß der Bodenkarte (BK 50) ist der Grundwasserspiegel in 13 bis 20 dm unter Geländeoberfläche zu erwarten. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Baugrund daher objektbezogen zu untersuchen und b ei Bodenbewegungen ist die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreis es zu beteiligen.

Artenschutz
Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Landschaftsbehörde (Tel.: 02351/966 -60) zu informieren. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brutvögel, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 (1) BNatschG) aller potenziell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Darüber hinaus sind laut BNatschG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

Kampfmittel
Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Falls hierbei verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

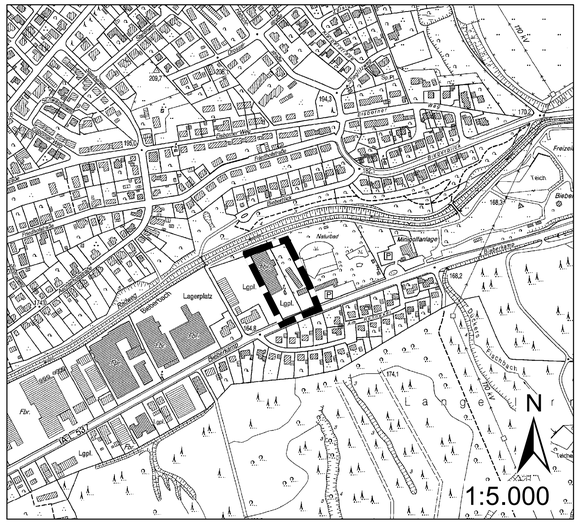
Einsichtnahme in technische Regelwerke
Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (z. B. DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Freizeitzentrum " treten die bislang für den Änderungsbereich geltenden Inhalte des einfachen Bebauungsplanes (Durchführungsplan C-D Lendringsen) außer Kraft.

Begründung

Es gilt die BauNVO 90

Lage im Stadtgebiet



PLANGRUNDLAGE	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtl. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zusätzlich geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1057) Menden, 22.11.2018 Der Bürgermeister gez. Wächter L. S. (Wächter)	Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Jan Krimphoff Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Jörg Müller Menden, 22.11.2018 Der Bürgermeister gez. Wächter L. S. (Wächter)	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs.1 BauGB in der Sitzung am 16.11.2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 „Freizeitzentrum“ beschlossen. Menden, 22.11.2018 Der Bürgermeister gez. Wächter L. S. (Wächter)	Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Freizeitzentrum“ und die Begründung sowie das Lärm-Immissionsschutz-Gutachten haben aufgrund der Bekanntmachung vom 04.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 öffentlich ausgelegen. Menden, 22.11.2018 Der Bürgermeister gez. Wächter L. S. (Wächter)	Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Freizeitzentrum“ ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 20.11.2018 als Satzung beschlossen worden. Menden, 22.11.2018 Der Bürgermeister gez. Wächter L. S. (Wächter)	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 28.11.2018 ortsüblich veröffentlicht worden. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Freizeitzentrum“ ist somit am 28.11.2018 in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab 28.11.18 zu jedermanns Einsicht bereit. Menden, 29.11.2018 Der Bürgermeister gez. Wächter L. S. (Wächter)

menden sauerland

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Freizeitzentrum"
Rechtsplan: Oktober 2018