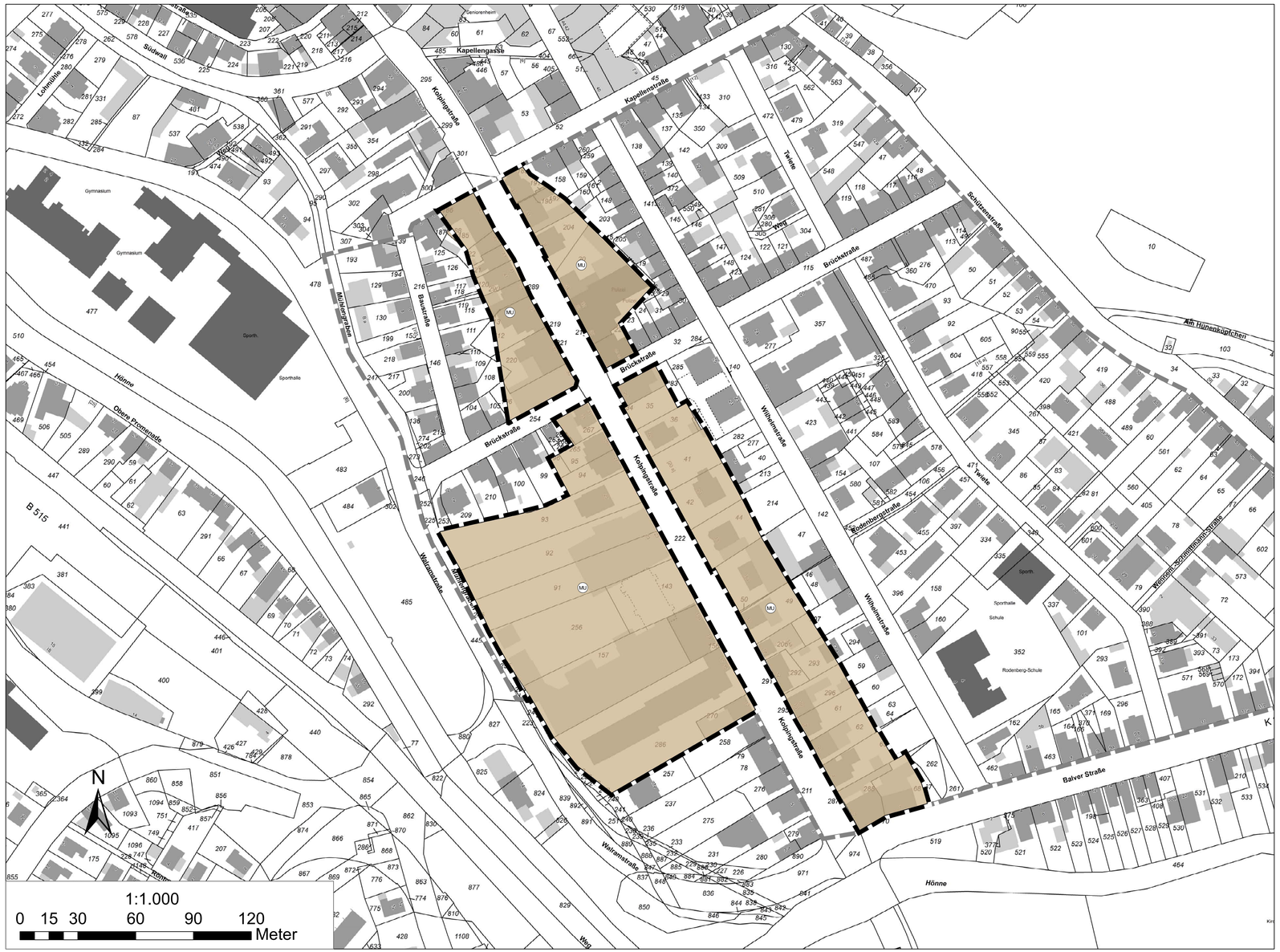


A. Präambel

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353),
- der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 19.04.2023 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/V „Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt" als Satzung beschlossen.

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MU

Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisenwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, wobei Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33i Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen als Nutzungsunterarten von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig sind.

Die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) ist unzulässig.

2. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/V „Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7/ V „Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

C. Hinweise

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 Abs. 1 BNatSchG) aller potenziell vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung von diesem Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 Bodendenkmälern ist der Gemeinde Stadt Menden (Sauerland) als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02373/903-0) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern 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 Bodendenkmäler 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).

Bodenschutz

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt abgehoben, zwischengelagert und wiederverwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Plangebietes zu lagern und später einer g eeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

Immissionsschutz

Gemäß Nr. 6.1 TA Lärm müssen in Urbanen Gebieten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden eingehalten werden:

- Tags (6 Uhr bis 22 Uhr) 63 dB(A)
- Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) 45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß Nr. 6.2 TA Lärm müssen in Urbanen Gebieten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden eingehalten werden:

- Tags (6 Uhr bis 22 Uhr) 35 dB(A)
- Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) 25 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Kampfmittel

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefun den werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden (Sauerland) 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

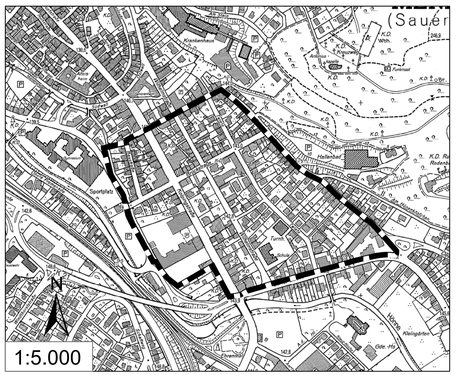
Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bau ordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

D. Sonstige Darstellungen

84 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gebäude

Es gilt die BauNVO 2017



PLANUNTERLAGE	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGS-BESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtl. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK, Stand November 2022) erstellt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl Nr. 1991 I S. 58).	Baudezernat Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Stefan Wester, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB in der Sitzung am **25.03.2021** die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/V „Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt" beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom **18.11.2021** bis **23.12.2021** stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am **17.11.2021** ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/V „Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt" und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom **28.09.2022** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.10.2022** bis einschließlich **07.11.2022** öffentlich ausgelegen.	Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/V „Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt" ist vom Rat der Stadt Menden (Sauerland) gemäß § 10 BauGB **28.03.2023** als Satzung beschlossen worden.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom **28.03.2023** überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am **19.04.2023** ortsüblich veröffentlicht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/V „Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt" ist somit am **19.04.2023** in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab **19.04.2023** zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 30.03.2023 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder L.S. (Dr. Schröder)	Menden, 30.03.2023 Der Bürgermeister (Dr. Schröder)	Menden, 30.03.2023 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder L.S. (Dr. Schröder)	Menden, 30.03.2023 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder L.S. (Dr. Schröder)	Menden, 30.03.2023 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder L.S. (Dr. Schröder)	Menden, 30.03.2023 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder L.S. (Dr. Schröder)	Menden, 30.03.2023 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder L.S. (Dr. Schröder)	Menden, 20.04.2023 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder L.S. (Dr. Schröder)

Begründung

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 7/V

„Kernstadt Menden, Bereich Oberstadt" 3. Änderung

Stand 27.01.2023

menden sauerland

Stadt Menden (Sauerland) - Baudezernat - Abt. Planung und Bauordnung