



Präambel

Rechtliche Grundlagen für die 6. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I, Bereich Hämmer, Lindort, Dombürche

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90),
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634),
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3788),
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421),
 jeweils in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am die 6. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I Bereich Hämmer, Lindort, Dombürche bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BaunVO)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE 100 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit der Einschränkung zu GE 100

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 und 19 BauNVO
 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 und 20 BauNVO
 OK max. 168,00 m ü. NHN maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN gem. § 16 und 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

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

Sonstige Festsetzungen

- Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind (von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG))
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenzen räumlicher Geltungsbereiche vorhandener Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Bestandsübernahme und sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Gebäude
- Geländehöhen (NHN)
- Höhenlinien (NHN)
- Bäume
- Böschungen

Verfahrensvermerke

<p>Bestandsangaben/Geometrische Eindeutigkeit</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Menden, den</p> <p>.....</p> <p>Öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	<p>Städtebauliche Planung</p> <p>Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung.</p> <p>Dortmund, den</p> <p>.....</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Menden hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie des § 30 Abs. 1 in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I beschlossen.</p> <p>Menden, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I mit der zugehörigen Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.</p> <p>Menden, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Die vorliegende 6. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I ist vom Rat der Stadt Menden gem. § 10 BauGB am als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Menden, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am ortsüblich veröffentlicht worden. Die 6. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I ist somit am rechtsverbindlich geworden und liegt mit der zugehörigen Begründung ab zu jedermanns Einsicht bereit.</p> <p>Menden, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>.....</p> <p>Bürgermeister</p>

Beglaubigung der Verfahrensvermerke

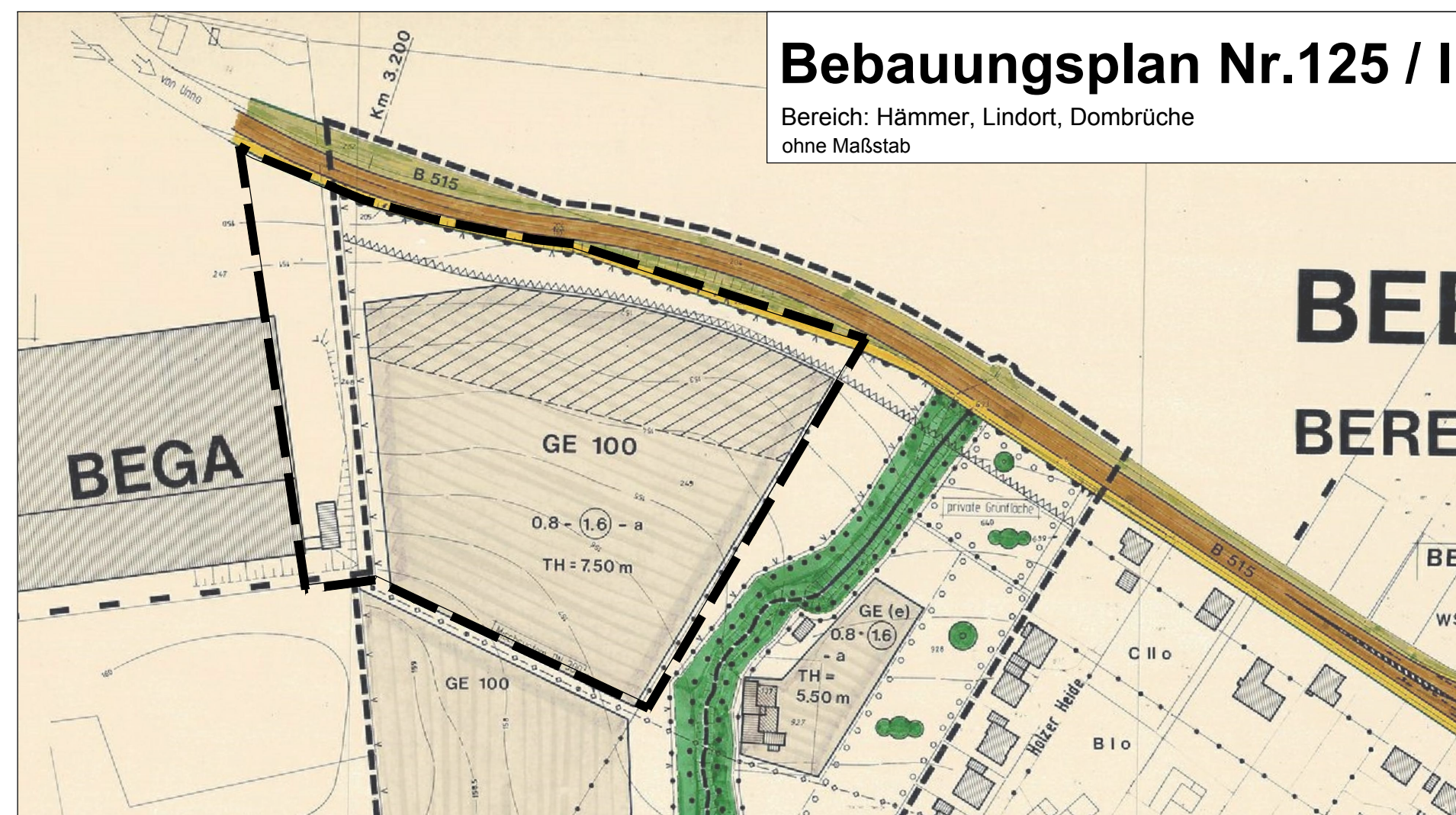
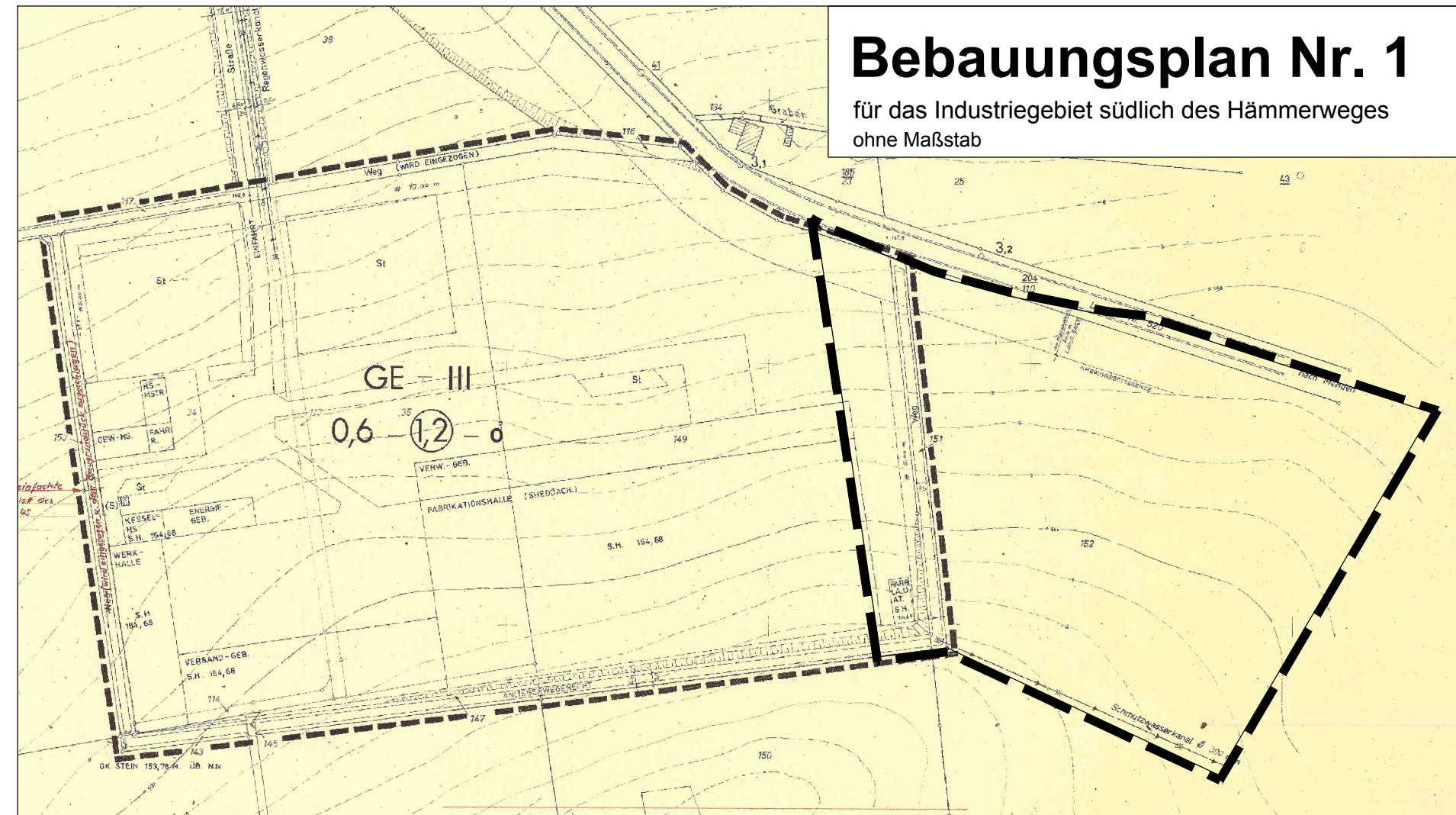
Die Übereinstimmung der nebenstehenden Verfahrensvermerke mit denen der Originalfassung der 6. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I wird hiermit beglaubigt.

Menden, den

Der Bürgermeister

.....

Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
- Unzulässige Nutzungen im Gewerbegebiet** gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die Nutzungen in den Gewerbegebieten nach der Art der zulässigen Anlagen und Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt.
 Im Gewerbegebiet GE 100 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen I - VI (Iff. Nr. 1 - 199) des Anhang 1 des Abstandsclassen des MJRL 2007 (Abstandsliste NRW 2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die in der Abstandsclassen VI (Iff. Nr. 161 - 199) der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
 Die Abstandsliste NRW 2007 gehört als Anhang zum Bebauungsplan.
- Unzulässigkeit von Nutzungsarten im Gewerbegebiet** gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet GE 100 die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Unzulässigkeit von Nutzungen** gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet GE 100 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß folgender Sortimentsliste für die Stadt Menden (Stand: 2007) unzulässig sind.

Warengruppe	Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe	Nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensorb-, Pettkonsum Getränk-, Tabakwaren Brot, Backwaren Nudeln, Wurstwaren	Kunststoffe Kunststoffe
Gesundheit, Körperpflege	Optiker, Brillengarten Kosmetikartikel Parfümerieartikel Seifenartikel	Flüssigparfüm Silberwaren, Düfteartikel, Landesspezifischer Bedarf Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen, Zimmerpflanzen	Flüssigparfüm Silberwaren, Düfteartikel, Landesspezifischer Bedarf Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter
Bücher, PBL, Spielwaren	Bücher, Zeitschriften Papier-, Schreibwaren Kunststoffe Spielzeug	Bürobedarf, Organisationsartikel mit übermäßig gewerblicher Ausrichtung Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung Wollwaren, Modewaren Kunststoffe, Lederwaren Schuhe Lebensmittel Sportbekleidung, Sportartikel	Sportzubehör
Elektronikwaren	Elektronikzubehör Leuchten Radio, TV, Video (Einfachwaren), Unterhaltungselektronik Ton-, Bildgeräte Telefon-, Telefonzubehör Glas-, Porzellan-, Keramik (GPK)	Elektronikzubehör (Nische Waren) Computer
Häusler, Möbel, Einrichtung	Geschwehrt Hausartikel, Eisenwaren Kunst-, Kunstgewerbe Spielzeug Hörgeräte, Bekleidung Haarzubehörartikel Tapeten	Möbel Büromöbel Küchen Farben, Tapeten Bekleidung
Sonstige Einzelhandel	Fotografie Optikartikel Hilfsmittel Uhren, Schmuck Musikinstrumente	Bau- und Heimwerkermaterial Gartenbedarf, mobile Baustoffe Werkzeuge, Maschinen Sonderbedarf (mit Installationsbedarf, Bedienanleitungen) Sauna, Schwimmbadzubehör Möbel Campingartikel, Zelte, Campingausrüstung Fahrräder, Motorräder Autoteile, Reifen, Kraftfahrzeuge Büroartikel

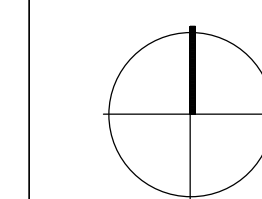
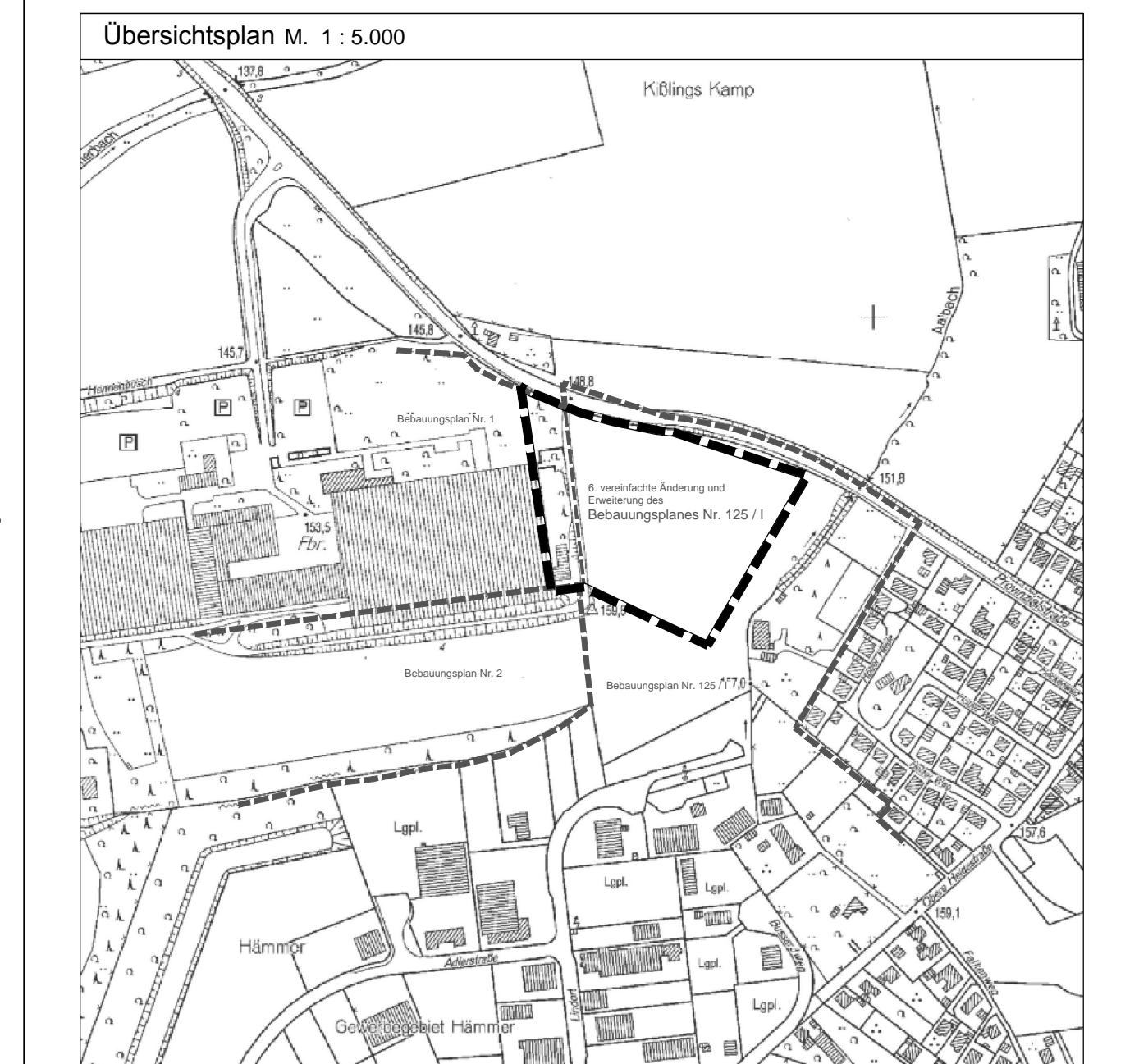
- Ausnahmsweise** zulässig sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, wenn diese im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und die Verkaufsstellen dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 bis 20 BauNVO)
 Ausnahmsweise ist die Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Gebäudeteile sowie durch untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Lüftungsanlagen etc.) bei technischen Notwendigkeiten zulässig.

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 Bodenschichten, Höhlen, 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 Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle ist mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- Bodenschutz**
 Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei den 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 cm unter Geländeoberfläche zu ermitteln. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist der Baugrund daher objektbezogen zu untersuchen und bei Bodenbewegungen ist die untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises 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 Minimierungsmaßnahmen 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 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 Erdbereichs 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.
- Inkrafttreten**
 Mit Inkrafttreten der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I treten die bislang für den Änderungsbereich geltenden Inhalte der Bebauungspläne Nr. 125 / I und Nr. 1 außer Kraft.
- Einschreibbarkeit von Vorschriften**
 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Menden, Abteilung Planung und Bauordnung, Neumarkt 5 während der Dienststunden eingesehen werden.

6. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 125 / I

Bereich Hämmer, Lindort, Dombürche



Maßstab: 1 : 1.000
 Datum: 16.05.2019