BEBAUUNGSPLAN NR. 135/I „Untere Ebene" / Blatt 2

STADT MENDEN

- "Innerörtliche Verbindungsstrasse nördlich der Kernstadt zwischen Unnaer Landstrasse u. Werler Strasse"
/ westlicher Teilabschnitt zwischen Unnaer Landstr. u. Carl - Schmöle - Str.

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	ANZEIGE GEMÄSS § 11 BAUGB	INKRAFTTRETEN	BEGLAUBIGUNG DER VERFAHRENSVERMERKE
Es wird bescheinigt, daß die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1965 vom 19.12.1963 (BGBl. I S. 1 - 22.01.91) entspricht und die Fertigung der städtebaulichen Planung gewährleist wird/eig.ist. Werden, den 21.04.98 Der Stadtdirektor	Planungsverfahren Stadtrat: 09.04.91 Amtsleiter: Werden, 22.03.98 Der Stadtdirektor Bauverwaltung	Der Rat der Stadt Werden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 09.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes / Bl. dem § 30 (1) BauGB beschlossen. Werden, 22.03.98 Der Stadtdirektor In vertretung	Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.05.94 bis 24.06.94 öffentlich ausgelegen. Werden, 22.03.98 Der Stadtdirektor In vertretung	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Werden gemäß § 10 BauGB am 07.07.98 als Satzung beschlossen worden. Werden, 22.03.98 Der Stadtdirektor In vertretung	Gemäß § 11 des Baugesetzbuches BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist die Genehmigung dieses Bebauungsplans durch Verfügung vom 26.06.98 angezeigt worden. Die Genehmigung oder Anzeigebestimmung wird hiermit bekanntgegeben. Werden, Der Stadtdirektor In vertretung	Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB an den Stellen ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser vorgezogene Bebauungsplan ist somit am 26.06.98 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 26.06.98 öffentlich aus. Werden, 22.03.98 Der Stadtdirektor In vertretung	Die Übereinstimmung der nebenstehenden Vermerke, einschließlich der Unterschriften, mit denen der Urfassung des Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt. Werden, den Der Stadtdirektor

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.84 (GV NW S. 475) - SGV NW 2023 - in der z.Z. gültigen Fassung sowie des § 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 30.07.96 (BGBl. I S. 1189) i. V. mit der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) hat der Rat der Stadt Menden in der Sitzung am 07.07.98 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 und 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, iV. mit § 1 BauNVO)

GE 1 — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

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

(2.) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätzen, Lagerplätzen und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3.) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und flächenmäßig untergeordnet sind,
2. Einzelhandelsbetriebe, Handwerk, Handel und gewerbliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

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

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 BauNVO

z.B. (1,2) II — Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO

FH 145,00 m ü. NN — Firsthöhe der Gebäude bzw. OK untersteuerte Dachpunkte bei Flachdächern die Höchstgrenze gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn öffentliche Belange insbesondere die Gestaltung des Ortes und Landschaftsbildes nicht wesentlich verletzen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 8 BauGB, i. V. mit den §§ 22 u. 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt:
Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50m

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vorsprünge von untergeordneter Bedeutung können ausnahmsweise zugelassen werden. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

GE 1 — Überbaubare Grundstücksfläche der Gewerbegebiete

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

Straßenbegrenzungslinie
z. B. Gehweg
z. B. Fußpfad
z. B. Gehweg
— öffentliche Verkehrsfläche (unselbständige Fußbegleitung)

Straßenbegrenzungslinie
F + P — Fuß- und Radweg — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (selbständiger Fußwegbaulinie)

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie
P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkplätze

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Elektro
hier: Regenwasserrückhaltebecken

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

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

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und 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 der Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhaltenbare Maßnahmen siehe Landschaftsfachgutachter Begründung

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Schreiben v. BauG)

Einzelne — Einzelbaum — Einzelnd Bepflanzungen (z.B. Hecke)

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Fläche für eine Lärmschutzwand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LSW — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.
Die Lärmschutzwand ist mindestens 3,00 m hoch. Ausnahmsweise muß in dem nachfolgend bezeichneten Bereichen niedriger sein.

z.B. — in EG
z.B. — alle weiteren Geschosse oberhalb des EG

9. Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

z.B. 0,00 — Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Straßengrenzlinie in Metern über Normal-Null als Höchstmaß.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der neuen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

B. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO bzw. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Gewässer 2. Ordnung

Bahntrasse

D. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Wälle- und Heckengebäude

vorhandene, jedoch zu beseitigende baulichte Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

BS — Belastungen im Bereich von oberirdischen Versorgungsleitungen bzw. im Wasserschutzbereich

— wasserrechtliche Überleitung des Fließwasserbereiches

E. Hinweis

1. Der Bebauungsplan erstreckt sich für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sofortbetreiben Bebauungsplan Nr. 135/I "Untere Ebene" - Innerörtliche Verbindungsstraße - westlicher Teilabschnitt zwischen Unnaer Landstraße und Carl-Schmöle-Straße -

2. Im Bodenmaßnahmen etwaiger Bodenbewegungen / Lagen und / oder verkehrsrechtliche Bodenfunde, z.b. Mauern, alte Gräben, Eisenbahnen, aber auch Veränderungen und Verfärbungen im Bodenaufbau sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Menden und Zeugnisse Archäologie und / oder pflanzlichen Lebens zur Erdgeschichtlichen Zeit / ortsbezogen anzeigen. Die Erhaltung von Bodendenkmälern in der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde ist gem. § 1 Abs. 3 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) Bodenmaßnahmen, Bodenfunde / Gem. § 1 Nr. 3 DSchG / gem. § 2 Abs. 1 DSchG NW ist jeder Entdeckung und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten. Es ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Menden / Gem. § 2 Abs. 2 DSchG NW / Bodenmaßnahmen / Bodenfunde