

# Stadt Menden - Sauerland - Bebauungsplan Nr. 182 "Evidal"

**PRÄAMBEL**  
Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182 "EVIDAL" bilden der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380) in der derzeit geltenden Fassung, den §§ 2 und 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) in der derzeit 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. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der derzeit geltenden Fassung. Für die Plandarstellung gilt die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Plinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6.

**Festsetzungen gem. § 9 BauNVO  
(Es gilt die BauNVO 1990)**

**Gewerbegebiete**

**Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gilt gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO:**

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.  
(2) Allgemein zulässig sind:  
1. nichtstörende Gewerbebetriebe i. S. des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
(3) Ausnahmsweise zulässig sind:  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
(4) Unzulässig sind:  
1. Einzelhandelsbetriebe aller Art,  
2. Vergnügungsstätten,  
3. Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO)

**Für das Gewerbegebiet 1 (GE1) gilt gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO:**

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.  
(2) Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Anlagen für sportliche Zwecke,  
4. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten gemäß folgender Auflistung:  
• Freilandpflanzen, Sämereien, Düngemittel, landwirtschaftlicher Bedarf  
• Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter  
• Bürobedarf, Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)  
• Sportgroßgeräte  
• Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“)  
• Computer  
• Möbel  
• Büromöbel  
• Küchen  
• Farben, Tapeten  
• Bodenbeläge  
• Bau- und Heimwerkerbedarf  
• Gartenbedarf, -möbel  
• Baustoffe  
• Werkzeuge, Maschinen  
• Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen)  
• Kamine  
• Sauna-, Schwimmbadanlagen  
• Markisen  
• Campingartikel, Zelte, Campingwagen  
• Fahrrad-, Motorradbedarf  
• Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge  
• Babyartikel  
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
(4) Unzulässig sind:  
1. Vergnügungsstätten  
2. Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO)

**Für das Gewerbegebiet 2 (GE2) gilt gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO:**

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.  
(2) Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
3. Anlagen für sportliche Zwecke  
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
(4) Unzulässig sind:  
1. Einzelhandelsbetriebe aller Art  
2. Vergnügungsstätten  
3. Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO)

**Industriegebiete**

**Für das Industriegebiet (GI) gilt gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO:**

- (1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.  
(2) Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,  
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
(4) Unzulässig sind:  
1. Einzelhandelsbetriebe aller Art  
2. Vergnügungsstätten  
3. Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO)

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

**Höhe max. 149,00 m ü. NN**  
Maximale Höhe baulicher Anlagen  
**GRZ z.B. 0,35**  
Grundflächenzahl  
In den mit 0,35 festgesetzten Bereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes gilt die maximale Ausnutzung der GRZ für aufstehende Bauten.  
Ausnahmsweise darf die festgesetzte GRZ gemäß § 16 (6) BauNVO für Stellplätze, versiegelte Frei- oder Lagerflächen bis maximal 0,8 überschritten werden.

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit den §§ 22 und 23 BauNVO)**

**a**  
abweichende Bauweise nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO.  
Bauliche Anlagen sind unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände in offener Bauweise zu errichten, wobei keine Beschränkung der Gebäudelängen gilt.  
Baugrenze

**Verkehrsfäche (§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verbot der Ein- und Ausfahrt

**Vermerk nach § 9 (6a) Satz 2 BauGB:**

Auf der Grundlage der berechneten, aber nicht rechtsverbindlich gewordenen Daten der Bezirksregierung Arnsberg, Az. 54.03.05.01-2764-1.05, Blatt 2 (erarbeitet durch das Staatliche Umweltamt Hagen) liegt das Plangebiet zu großen Teilen im noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 31 b (5) bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des § 31c Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

**Flächen für den Hochwasserschutz**

Überschwemmungslinie  
Überflutungsfläche

**Festsetzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr ausgehenden Lärmemissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebietes höhere Beurteilungspegel nach TA Lärm erzeugen, als dort bei ungerichteter und freier Schallausbreitung in den Vollraum entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstückes die o. g. Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> abgestrahlt würden.  
Für jede Teilfläche i ist bei Ansatz einer ungerichteten und freien Schallausbreitung das Immissionskontingent I<sub>K,i</sub> an den Immissionspunkten zu ermitteln und dessen Einhaltung bei Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nachzuweisen.  
Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45 691 "Geräuschkontingenterierung" vom Dezember 2006. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt nach der TA Lärm (6. AWvV zum BImSchG vom 26.08.1998) in Verbindung mit DIN ISO 9613-2.  
Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn dessen Beurteilungspegel L<sub>rj</sub> nach TA Lärm den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.  
Für die Teilflächen gelten folgende maximal zulässige Emissionskontingente LEK<sub>i</sub>:

Teilfläche	Größe (ca.)	Emissionskontingent LEK <sub>i</sub>
TF 1 GE-Gebiet	660 m²	tags 58 dB(A) nachts 44 dB(A)
TF 2 GE-Gebiet	4.580 m²	tags 59 dB(A) nachts 44 dB(A)
TF 3 GE-Gebiet	2.980 m²	tags 66 dB(A) nachts 51 dB(A)
TF 4 GE-Gebiet	10.580 m²	tags 63 dB(A) nachts 48 dB(A)
TF 5 GI-Gebiet	10.470 m²	tags 64 dB(A) nachts 49 dB(A)
TF 6 GI-Gebiet	4.690 m²	tags 66 dB(A) nachts 51 dB(A)

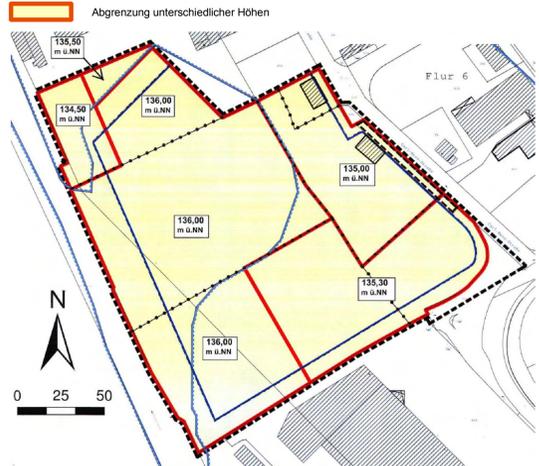
Für die im Bereich des Richtungssektors von 320° bis 335° mit dem Bezugspunkt (Rechtswert 3415540 m, Hochwert 5701668 m) befindlichen Immissionsorte ist eine Erhöhung der Emissionskontingente der Teilflächen TF 1 bis 6 um 6 dB(A) zulässig.  
Im Bebauungsplangebiet gilt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von L<sub>a</sub> ≤ 70 dB(A). Die sich hieraus für schutzbedürftige Räume (Wohn-/Schlafräume und Büros, Besprechungsräume usw.) ergebenden Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm sind nach Tab. 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen.

**Festsetzung für einzelne Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Umgrenzung, Nutzungsregelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Grünflächen

**Festsetzung der Höhenlage des Geländes gemäß § 9 (3) BauGB**

Angabe der Höhe über NN Die maximale Höhe des Geländes wird in m ü. NN festgesetzt.  
z. B. 135,50 m ü. NN Die maximale Geländehöhe darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.



**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach § 1 (4) BauNVO  
Abgrenzung unterschiedlicher GRZ nach § 16 BauNVO  
Mit Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Erschließungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

**Hinweise:**

**Grundsätze des Hochwasserschutzes:**

Bauvorhaben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 113 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW). Zuständige Behörde ist die untere Wasserbehörde beim Märkischen Kreis.

Gemäß § 31a (2) WHG sind die Bauherren aufgefordert ihrer Vorsorgepflicht nachzukommen: Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen grundsätzlich untersagt.

§ 19 (5) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) WHG: Wassergefährdende Stoffe im Sinne der §§ 19 bis 19i sind feste, flüssige und gasförmige Stoffe, insbesondere:

- Säuren, Laugen,
- Alkalimetalle, Siliciumlegierungen mit über 30 von Hundert Silicium, metallorganische Verbindungen, Halogene, Sauerhalogenide, Metallcarborane und Beltsätze,
- Mineral- und Teeröle sowie deren Produkte,
- flüssige sowie wasserlösliche Kohlenwasserstoffe, Alkohole, Aldehyde, Ketone, Ester, halogen-, stickstoff- und schwefelhaltige organische Verbindungen,
- Gifte, die geeignet sind, nachhaltig die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers nachhaltig zu verändern. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erlässt mit Zustimmung des Bundesrates allgemeine Verwaltungsvorschriften, in denen die wassergefährdenden Stoffe näher bestimmt und entsprechend ihrer Gefährdung eingestuft werden.

**Altlasten**

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachts- bzw. Altlastenfläche im Altlastenkataster beim Märkischen Kreis erfasst.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann nicht in Form einer Versicherung oder über den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Zwecks Einleitung des Niederschlagswassers in die Hönne bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG beim Märkischen Kreis.

**Bodendenkmale**

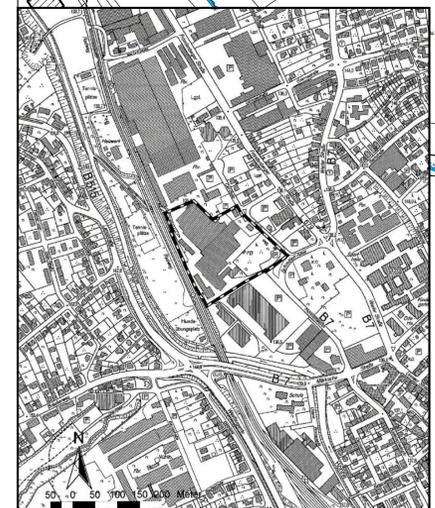
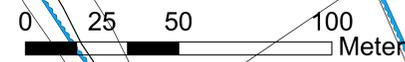
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Gemeinde (Stadt Menden, Untere Denkmalbehörde, Tel. 02373/903-0) oder dem Landschaftsverband (Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 DSchG NRW). Die Entdeckungsorte sind mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Abs. 1 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Land oder der Landschaftsverband sind berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Bodenschutz**

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden.



1:1.000



**INKRAFTTRETEN**

Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 10.02.2010 ortsüblich veröffentlicht worden. Dieser Bebauungsplan ist somit am 10.02.2010 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 10.02.2010 zu jedermanns Einsicht bereit.

Menden, 23.02.2010  
Der Bürgermeister  
gez. Fleige  
(Fleige) L.S.

**PLANGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan wurde auf der amt. Grundlage der automatisierten Liegenheitskarte (ALK) erstellt.  
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.90 (BGBl. Nr. 1991 I S. 58).  
Die Darstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Menden, 23.02.2010  
Der Bürgermeister  
gez. Fleige  
(Fleige) L.S.

**FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

Planungsabteilung  
Bearbeiter: Frings / Jenke  
Abt.-Leiter: Oelert

Menden, 23.02.2010  
Der Bürgermeister  
gez. Fleige  
(Fleige) L.S.

**AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 16.01.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 i.S. des § 8 BauGB beschlossen.

Menden, 23.02.2010  
Der Bürgermeister  
gez. Fleige  
(Fleige) L.S.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben aufgrund der Bekanntmachung vom 03.09.2009 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.09.2009 bis einschließlich 12.10.2009 öffentlich ausgelegt.

Menden, 23.02.2010  
Der Bürgermeister  
gez. Fleige  
(Fleige) L.S.

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB in der Sitzung am 15.12.2009 als Satzung beschlossen worden.

Menden, 23.02.2010  
Der Bürgermeister  
gez. Fleige  
(Fleige) L.S.