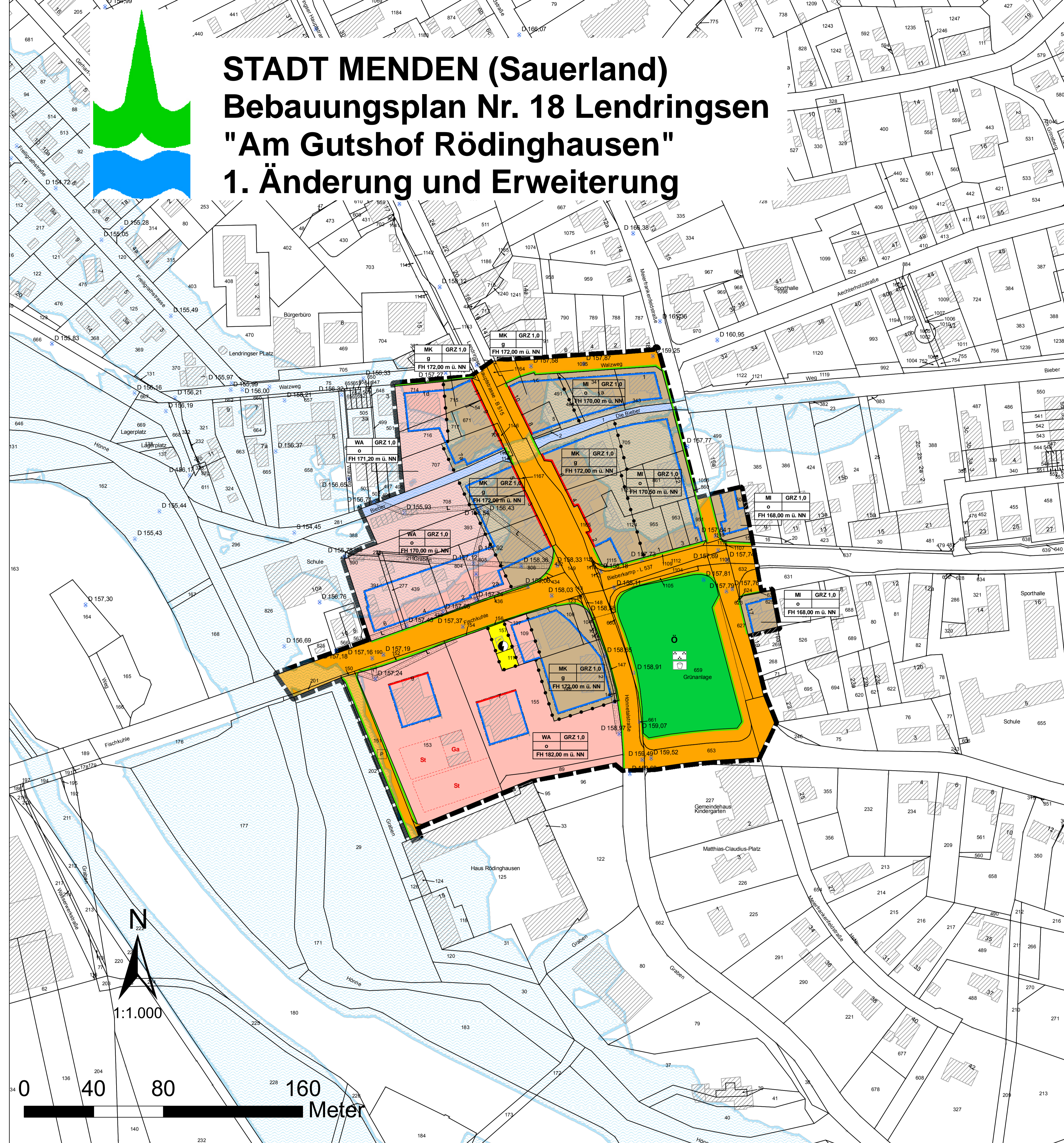
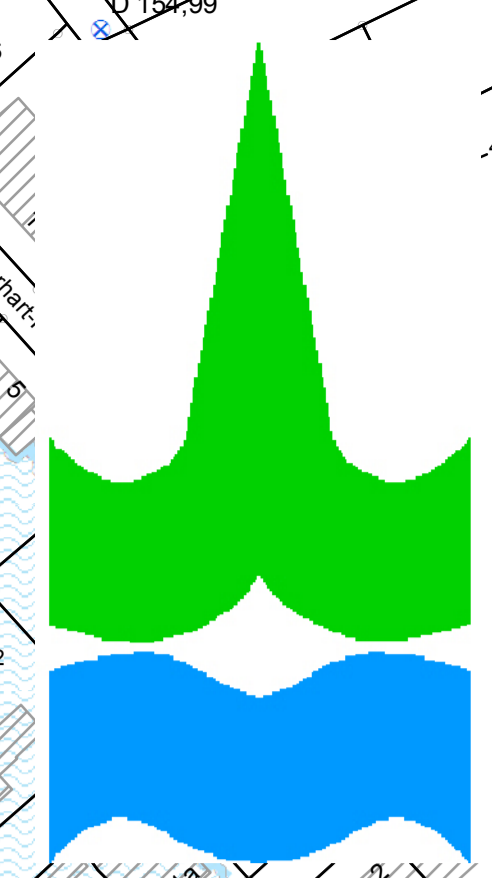


# STADT MENDEN (Sauerland) Bebauungsplan Nr. 18 Lendringsen "Am Gutshof Rödinghausen" 1. Änderung und Erweiterung



**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. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271) in der der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i. V. m. 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 4169) in der der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Gutshof Rödinghausen" als Sitzung beschlossen.

**Festsetzungen:**

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**WA** (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
Die nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

**MK** (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.  
(2) Zulässig sind:  
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten wobei Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sonderarbeiten im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen als Nutzungsunterarten von Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig sind  
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,  
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
5. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber  
6. sonstige Wohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses  
Ausgeschlossen werden gemäß § 7 (2) Nr. 5 i. V. m. § 1 (5) BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.  
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 und 6 fallen.  
Die nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

**MI** (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
(2) Zulässig sind:  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
4. sonstige Gewerbebetriebe,  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.  
Die nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO unzulässig.  
(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden

**Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO**

**z. B. FH 175,00 m ü. NN** maximale Gebäudehöhe als Firsthöhe in ..... m über NN gemäß § 18 (1) BauNVO  
**z. B. GRZ 1,0** Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 (1) und 19 (1) BauNVO

**Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO**

**o** In der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO müssen die baulichen Anlagen unter Einhaltung der erforderlichen seitlichen Grenzabstände errichtet werden, wobei eine Beschränkung der Gebäudelängen von 50 m innerhalb der festgesetzten Baufelder gilt.  
**g** In der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert

**Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

**Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO**  
**Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO**

Innerhalb des vermerkten Überschwemmungsgebietes sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

**Öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**o** Straßenverkehrsflächen  
**g** Straßenbegrenzungslinie  
**P** Privatstraße

**Versorgungsflächen nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

**o** Elektrizität (Trafostation)

**Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

**o** öffentliche Grünfläche  
**o** Parkanlage  
**o** Spielplatz

**Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

**o** Wasserflächen

**Flächen mit Leitungsrechten zugunsten Dritter (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der öffentlichen Ver- Entsorgungsträger belastet sind.

**Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB**

**Bodenkmale**  
Bei Bodenergründungen können Bodenkennwerte (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 Bodenkennwerten ist der Gemeinde (Stadt Menden, Untere Denkmalbehörde, Tel. 02373/903-0) oder dem Landschaftsverband (West- Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 DSchG NRW). Die Entdeckungslage ist mindestens drei Werktage 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 Bodenkennwert 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.

**Artenschutz**  
Sollten jedoch vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren.

**Vermerke gemäß § 9 (6a) BauGB**

**o** Überschwemmungsgebiet

Gemäß § 9 (6a) BauGB sind die nach den Hochwasser-Gefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg mit Stand Dezember 2009 überschwemmte Bereiche der Hönne und der Bieber (HQ 100) als noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes im Bebauungsplan vermerkt

Innerhalb der im Bebauungsplan vermerkten Gebiete gilt:  
Bauvorhaben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 99 bzw. § 113 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW). Zuständige Behörde ist die untere Wasserbehörde beim Märkischen Kreis.

Gemäß § 5 (2) WHG 2010 sind die Bauherren auf der Grundlage 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 nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Maßnahmen am Gebäude selbst.

Aus Gründen des Gewisserschutzes ist die Lagerung Wasser gefährdender Stoffe gemäß § 62 (1) WHG 2010 grundsätzlich untersagt.

§ 62 (3) WHG 2010: Wassergefährdende Stoffe im Sinne dieses Abschnitts sind feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

**Sonstige Planzeichen**

**o** Umgrenzung Flächen für Stellplätze und Garagen  
**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 (7) BauGB  
**o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 1 (4) BauNVO bzw. § 16 (5) BauNVO

**Sonstige Darstellungen**

**o** Kanaldeckel  
**o** Gebäude  
**o** Flurstücksgrenze

**LENDRINGSSEN**  
**HÜNGSEN**

PLANGRUNDLAGE	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	ÄNDERUNGS-BESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtlichen Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1991 I S. 58)	Planungsabteilung Bearbeiter: Bettina Frings, Bernd Jenke, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Eugen Oelert	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 27.01.2011 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 i. S. des § 30 (1) BauGB beschlossen.	Der Entwurf dieser 1. Änderung und Erweiterung nach § 30 (1) BauGB und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 14.07.2011 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.08.2011 bis einschließlich 13.09.2011 öffentlich ausliegen.	Diese 1. Änderung und Erweiterung nach § 30 (1) BauGB des Bebauungsplanes Nr. 18 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 13.12.2011 als Sitzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 11.01.2012 ortsüblich veröffentlicht worden. Diese 1. Änderung und Erweiterung ist somit am 11.01.2012 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab 11.01.2012 zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 15.12.2011 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige) L. S.	Menden, 15.12.2011 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige) L. S.	Menden, 15.12.2011 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige) L. S.	Menden, 15.12.2011 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige) L. S.	Menden, 15.12.2011 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige) L. S.	Menden, 16.01.2012 Der Bürgermeister gez. Fleige (Fleige) L. S.

**STADT MENDEN (Sauerland)  
Bebauungsplan Nr. 18 Lendringsen  
"Am Gutshof Rödinghausen"  
1. Änderung und Erweiterung**

Abt. Planung und Bauordnung 30.09.2011