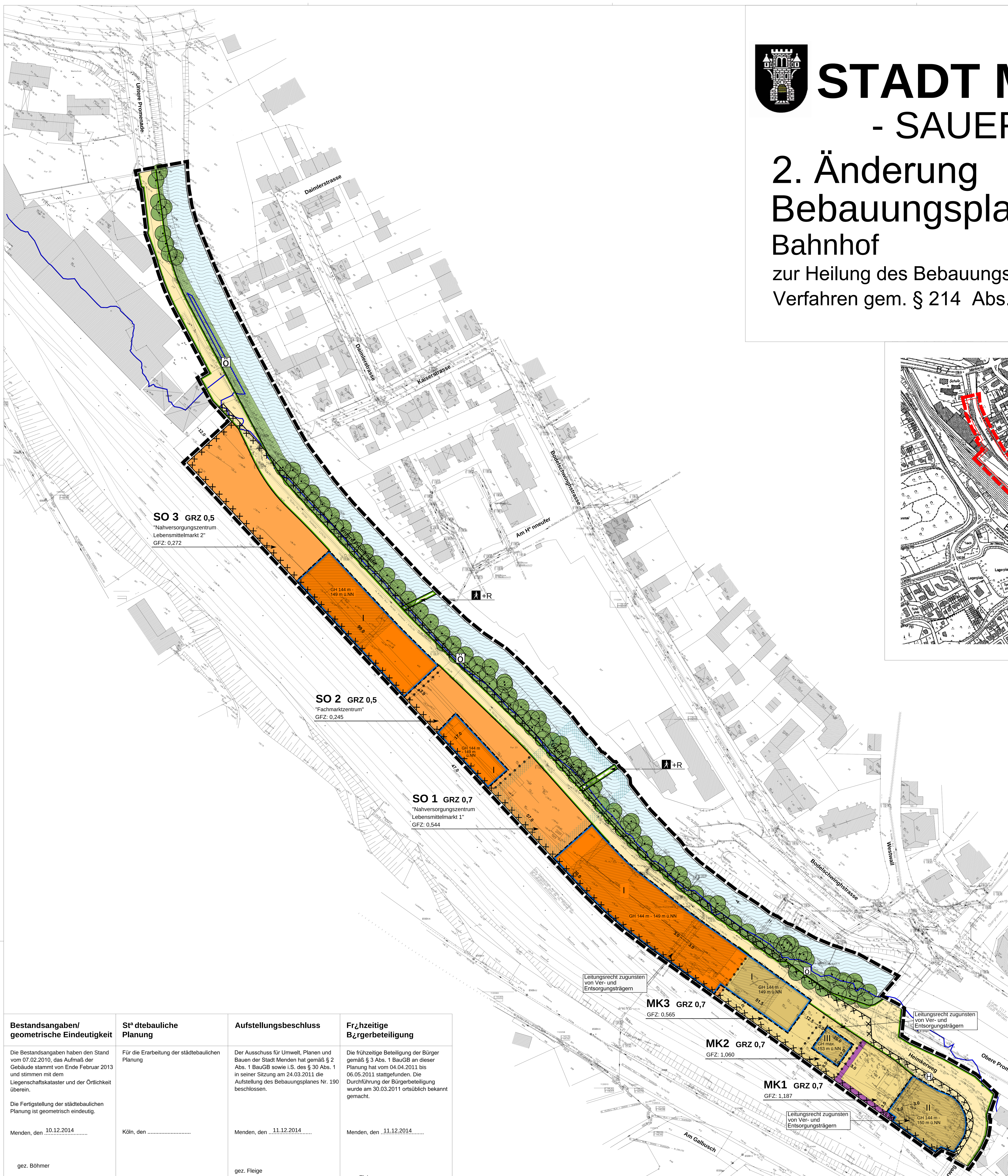
STADT MENDEN
- SAUERLAND -

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 190
Bahnhof
zur Heilung des Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB



Präambel

Rechtliche Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 190 Bahnhof zur Heilung des Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren gem. § 214 BauGB bilden § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV. NRW S. 194) sowie die §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548) 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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Erlª uterungen

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO
1. überbaubar 2. nicht überbaubar

- MK MK — Kerngebiet
- SO SO — Sondergebiet

MaÇ der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ... ¿.NN — Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß über Normalnull
- GH max. — Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO

- Baugrenze

Flª chen f¿r den ¿berº rtlichen Verkehr und f¿r die º rtlichen Hauptverkehrsz¿ge
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Bahnanlagen

Verkehrsflª chen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- + R — Fuß- und Radweg

Gr¿nflª chen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB

- ö — Öffentliche Grünfläche

Wasserflª chen und Flª chen f¿r die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flª chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

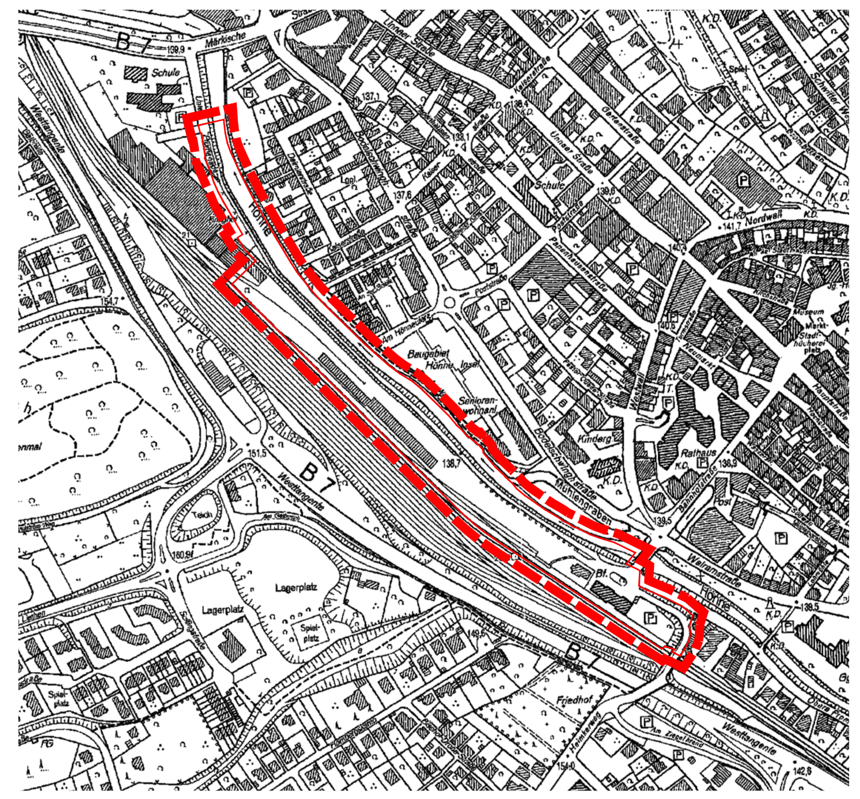
- Baum zum Erhalt

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Altlastenverdachtsfläche (gemäß § 5 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Lärmpegelbereich IV

Hinweise

- H — Haltestelle
- Bereich mit vereinzelter Bombardierung



Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemª Ç BauGB und BauNVO

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

1.1 Kerngebiete (MK 1, MK 2, MK 3)

In den Kerngebieten (MK 1 - MK 3) sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebe,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

zulässig.

1.1.1 Besondere Festsetzungen zum Einzelhandel

Gemäß § 9 (3) Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO sind in den Kerngebieten 1 bis 3 (MK 1 - MK 3) Einzelhandelsbetriebe ober- und unterhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.

Kerngebiet 1 (MK 1)
Im MK 1 sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO die in der „Mendener Sortimentsliste" genannten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente der Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel", „Gesundheit, Körperpflege", „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf", „Bücher, PBS, Spielwaren", „Elektrowaren", „Hausrat, Möbel, Einrichtungen", „sonstiger Einzelhandel" sowie Sportartikel aus der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Sport" nicht zulässig.

Kerngebiet 2 (MK 2)
Im MK 2 sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO die in der „Mendener Sortimentsliste" genannten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente der Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel", „Gesundheit, Körperpflege", „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf", „Bekleidung, Schuhe, Sport", „Elektrowaren", „Hausrat, Möbel, Einrichtungen" sowie „sonstiger Einzelhandel" nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit dem in der „Mendener Sortimentsliste" genannten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment der Warengruppe „Bücher, PBS, Spielwaren" sind gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zulässig, solange und soweit nicht von der Ausnahmefestsetzung für das MK 3 Gebrauch gemacht wird.

Kerngebiet 3 (MK 3)
Im MK 3 sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO die in der „Mendener Sortimentsliste" genannten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimente der Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel", „Gesundheit, Körperpflege", „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf", „Bücher, PBS, Spielwaren", „Elektrowaren", „Hausrat, Möbel, Einrichtungen", „sonstiger Einzelhandel" sowie die Sportartikel aus der Warengruppen „Bekleidung, Schuhe, Sport" nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind im MK 3 Einzelhandelsbetriebe mit dem in der „Mendener Sortimentsliste" genannten zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment der Warengruppe „Bücher, PBS, Spielwaren" zulässig, wenn diese Nutzung nicht im MK 2 genehmigt bzw. vorhanden ist.

1.1.2 Sonstige Nutzungen

In den MK 1 - MK 3 sind die gemäß § 7 (2) i. V. m. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans

nicht zulässig.

Die gemäß § 7 (3) i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sondergebiet (SO 1) ÄNahversorgungszentrum Lebensmittelmarkt 1ñ

In dem SO 1 wird ein „Nahversorgungszentrum Lebensmittelmarkt" festgesetzt, das der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Ladenzone im Vorkassenbereich dient, die ausschließlich vom Markt aus zugänglich ist.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten SO 1 sind folgende Nutzungen zulässig:
- ein Lebensmittelvollsortimenter,
- dem Lebensmittelvollsortimenter in seiner Grundfläche untergeordnete Dienstleistungsbetriebe,
- dem Lebensmittelvollsortimenter in seiner Grundfläche untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften und
- Shops mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m².

Gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauGB sind im SO 1 Einzelhandelsbetriebe ober- und unterhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig

1.3 Sondergebiet (SO 2) ÄFachmarktzentrumñ

In dem SO 2 wird ein „Fachmarktzentrum" festgesetzt, das der Unterbringung eines Drogeriemarktes mit einer Ladenzone im Vorkassenbereich dient, die ausschließlich vom Markt aus zugänglich ist.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- ein Drogeriemarkt,
- dem Drogeriemarkt in seiner Grundfläche untergeordnete Dienstleistungsbetriebe,
- Shops mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m².

Gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauGB sind im SO 2 Einzelhandelsbetriebe ober- und unterhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.

1.4 Sondergebiet (SO 3) ÄNahversorgungszentrum Lebensmittelmarkt 2ñ

In dem SO 3 wird ein „Nahversorgungszentrum Lebensmittelmarkt" festgesetzt, das der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Ladenzone im Vorkassenbereich dient, die ausschließlich vom Markt aus zugänglich ist.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten SO 3 sind folgende Nutzungen zulässig:
- ein Lebensmitteldiscounter,
- dem Lebensmitteldiscounter in seiner Grundfläche untergeordnete Dienstleistungsbetriebe,
- Shops mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m².

Gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauGB sind im SO 3 Einzelhandelsbetriebe ober- und unterhalb des ersten Vollgeschosses unzulässig.

1.5 Sortimentsliste
Die Sortimentsliste des Nahversorgungs- und Zentrenkonzeptes der Stadt Menden - „Mendener Sortimentsliste" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Warengruppe	Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente	Nicht zentrenrelevante- bzw. nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente
	Kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren	
Gesundheit, Kº rperpflege	Drogerie-, Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, Pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen, Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen, Sämereien, Düngemittel, Landwirtschaftlicher Bedarf, Tiere, Zoologischer Bedarf, Tierfutter
	Mittelfristiger Bedarf	
B¿cher, PBS, Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Spielwaren, Bastelbedarf	Bürobedarf, Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung, Wäsche, Miederwaren, Kurzwaren, Handarbeitsartikel, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel Sportgroßgeräte	
	Langfristiger Bedarf	
Elektrowaren	Elektrokleingeräte, Elektrozubehör, Leuchten, Lampen, Radio, TV, Video, („Braune Ware", Unterhaltungselektronik), Ton-, Bildträger, Telefone, Telefonzubehör	Elektrogroßgeräte („Weiße Ware"), Computer
Hausrat, Mº bel, Einrichtung	Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Geschenkartikel, Hausratartikel, Eisenwaren, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Heimtextilien, Bettwaren, Raumausstattungsartikel, Teppiche	Möbel, Büromöbel, Küchen, Farben, Tapeten, Bodenbeläge
Sonstiger Einzelhandel	Fotoartikel, Optikartikel, Hörgeräte, Uhren, Schmuck, Musikalien	Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, -möbel, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen, Sanitärartikel Installationsbedarf, Badeeinrichtungen), Kamine, Sauna-, Schwimmbadanlagen, Markisen, Campingartikel, Zelte, Campingwagen, Fahrrad-, Motorradbedarf, Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge, Babyartikel

2. MaÇ der baulichen Nutzungen (Ä 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)

2.1 ¦ berschreitung der zulª ssigen Grundflª che
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in den Sondergebieten, die mit SO 1, SO 2 und SO 3 festgesetzt sind, sowie in den Kerngebieten (MK 1- MK 3) durch:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis 1,0 überschritten werden.

2.2 ¦ berschreitung von Baugrenzen
Innerhalb des Baugebietes ist die Überschreitung von Baugrenzen durch Dachüberstände um bis zu 5,0 m zulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände um bis zu 2,0 m zulässig. Dabei ist bei öffentlichen Verkehrsflächen eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m einzuhalten.

2.3 Dachaufbauten und Absturzsicherungen
Es wird festgesetzt, dass auf den Dächern von Gebäuden auf bis zu 25 % der Grundfläche des obersten Geschosses Dachaufbauten wie z. B. technische Aufbauten oder Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m sowie Absturzsicherungen zulässig sind. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Im Bereich der gekennzeichneten Altlasten ist eine Versickerung nicht zulässig, es sei denn, es wird gutachterlich nachgewiesen, dass von einer Versickerung keine schädlichen Auswirkungen auf das Grundwasser ausgehen.

4. SchutzmaÇnahmen vor schª dlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Schalldª mmung der AuÇenfassaden von B¿ro- und Personalrª umen
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden von Aufenthalträumen (Büro- und Personalräume) ein resultierendes Schalldämmmaß nach Tabelle 8 der DIN 4109 von R'w,res ≥ 35 dB aufweisen müssen.

4.2 Schalldª mmung der AuÇenfassaden von Wohnungen f¿r Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie f¿r Betriebsinhaber und Betriebsleiter
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenfassaden von Aufenthalträumen in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ein resultierendes Schalldämmmaß nach Tabelle 8 der DIN 4109 von R'w,res ≥ 40 dB aufweisen müssen.
Für Fenster von Schlafräumen ist eine fensterunabhängige mechanische Belüftung vorzusehen.

4.3 Unterschreitung der Bauschalldª mmmaÇe im Einzelfall
Die unter Punkt 4.1 und 4.2 festgesetzten Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Von einer fensterunabhängigen Lüftung kann abgesehen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

B HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Menden, der unteren Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/ 9375-0, Fax: 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15/16 DSchG - Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landesverband Westfalen- Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 (4) DSchG NRW).

Altlastenverdachtsstandort
Im gekennzeichneten Altlastenverdachtsstandort sind die Sedimente im Untersuchungsgebiet im oberflächennahen Bodenhorizont nahezu vollständig anthropogen geprägt. Dabei handelt es sich flächendeckend um Anfüllungen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Gefährdung des Schutzgutes Boden im Bereich der Untersuchungsfläche aufgrund der im Auffüllungsmaterial insgesamt detektierten relevanten Schadstoffgehalte grundsätzlich gegeben ist. Negative Auswirkungen auf die Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Luft und Boden - Wasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Im Zuge der Baugenehmigung sind Abrissmodalitäten, evt. Abgrabungen und Auffüllungen, Einbaukriterien, gutachterliche Begleitung, Tiefbaumaßnahmen insbesondere in kontaminierten Bereichen, Abfallproblematik in einem Abbruch- und Sanierungskonzept darzustellen. Dabei sind Schutzmaßnamen bzgl. der Schutzgüter Mensch, Luft, Boden und Wasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu ergreifen.

Bodenbeschaffenheit
Im Untersuchungsraum können sowohl fluviatil abgelagerte grundwasserbeeinflusste schluffig - tonige Auenböden als auch sandig - kiesige Niederterrassensedimente der Hönne - Talung neben Verwitterungsschutt der südwestlich angrenzenden Tonsteine der „Unteren Hagen - Schichten" angetroffen werden.

Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im grundwasserbeeinflussten Gründungsbereich austretenden Schichten sind unterschiedlich und können zu gebäudeschädlichen Setzungsdifferenzen führen. Eine Untersuchung und Bewertung des Baugrunds, insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten wird empfohlen. Ebenso werden Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückenden Grundwasser und Frosteinwirkung in den Fundamenten empfohlen.

Kampfmittel
Die Erläuterungen zu Maßnahmen und Vorkehrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) in der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht Kapitel 3.1) sind unbedingt zu befolgen (siehe dazu auch den in der Planzeichnung gekennzeichneten „Bereich mit vereinzelter Bombardierung").

Grundsätzlich ist bei den Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Falls bei den Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die örtliche Ordnungsbehörde (02373/903-0), die Polizei (110) oder die Feuerwehr (112) zu rufen, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

Leitungsrechte
Die Lage der mit Leitungsrechten gesicherten Leitungstrassen des Regewasserkanals von Straßen.NRW sowie des Kanals der Stadtentwässerung Menden ist dem Kanalkataster der Stadt Menden entnommen. Die genaue Lage kann hiervon abweichen. Bei den nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Ausführungsplanungen ist dieses zu berücksichtigen.

DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Menden, Abteilung Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Fachgutachten
Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Verkehrsgutachten Fachmarktcentrum Menden, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen, Juni 2011
- Schalltechnisches Gutachten Nr. 211051-01.03, KÖTTER Consulting Engineers KG, Rheine, Juni 2011
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Menden an den Standorten Bahnhof und Dieler / Parkhaus Nordwall, GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Juni 2011
- Stellungnahme zu den aktuellen Verkaufsflächen im Drogeriewarensegment der beiden Einzelhandelsprojekte „Fachmarktzentrum Bahnhof" und „Einkaufszentrum Dieler / Nordwall", GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, Oktober 2013

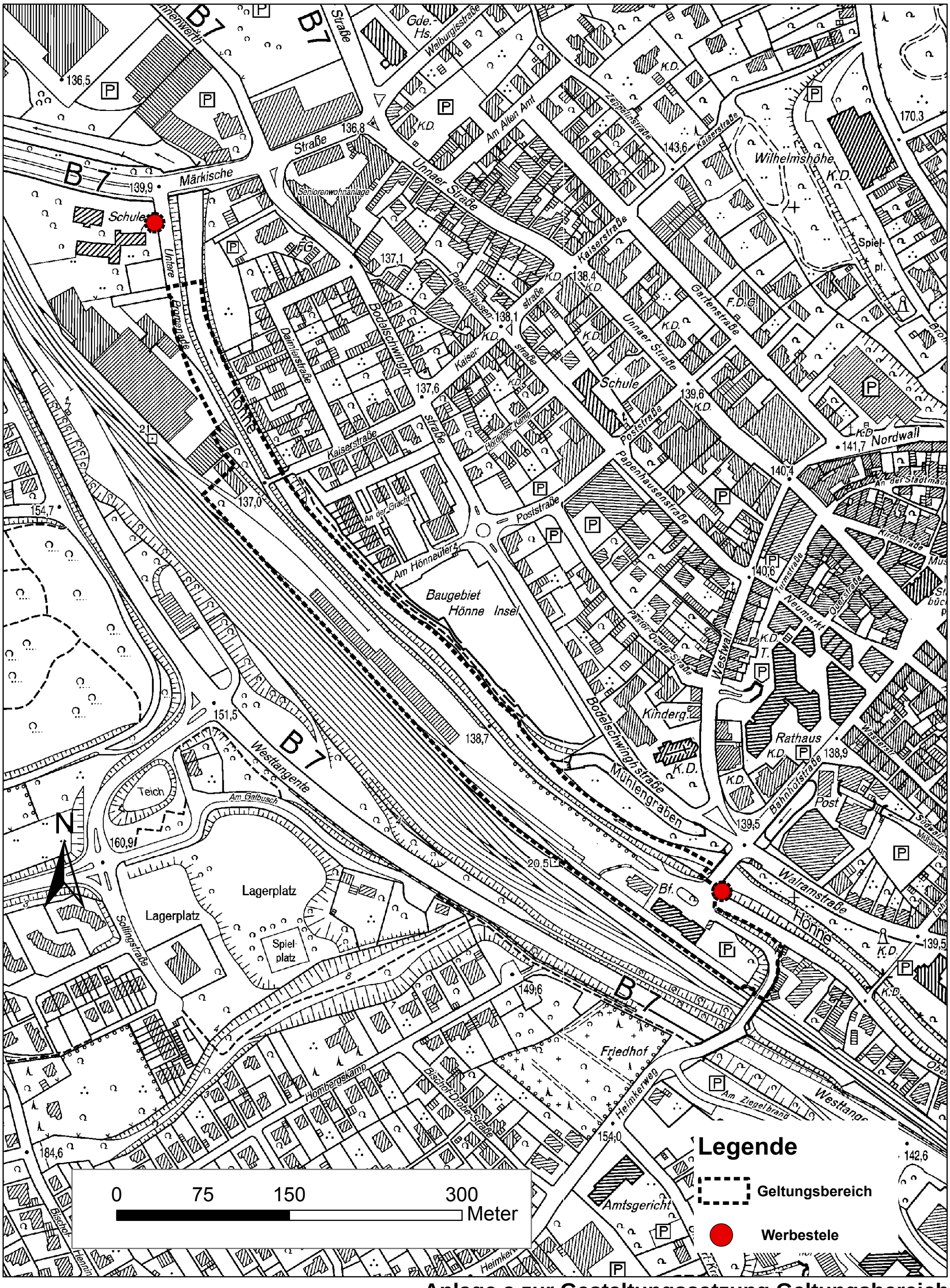
Bestandsangaben/ geometrische Eindeutigkeit	Stª dtebauliche Planung	Aufstellungsbeschluss	Fr¿hzeitige B¿rgerbeteiligung
Die Bestandsangaben haben den Stand vom 07.02.2010, das Aufmaß der Gebäude stammt von Ende Februar 2013 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Die Fertigstellung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs. 1 in seiner Sitzung am 24.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an dieser Planung hat vom 04.04.2011 bis 06.05.2011 stattgefunden. Die Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde am 30.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Menden, den 10.12.2014	Köln, den	Menden, den 11.12.2014	Menden, den 11.12.2014
gez. Böhmer .... (Böhmer) L.S. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	.... (Zimmermann) Stadtplanung Zimmermann GmbH	gez. Fleige .... (Fleige) L.S. Bürgermeister	gez. Fleige .... (Fleige) L.S. Bürgermeister

¥ ffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	1. erneute º ffentliche Auslegung	2. erneute º ffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 190 und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 20.07.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2011 bis einschließlich 09.09.2011 öffentlich ausgelegen.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr.190 ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 18.10.2011 als Satzung beschlossen worden. [*Der Bebauungsplan Nr. 190 wurde vom OVG NRW mit Datum vom 04.02.2013 f¿r unwirksam erklª rt (2D 108/ 11.NE).*]	Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 zur Heilung des Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren gem. § 214 BauGB und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 13.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2013 bis einschließlich 03.01.2014 erneut öffentlich ausgelegen.	Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 190 zur Heilung des Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren gem. § 214 BauGB und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 17.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2014 bis einschließlich 27.10.2014 erneut öffentlich ausgelegen.	Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.190 zur Heilung des Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren gem. § 214 BauGB ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am .9.12.14 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am 17.12.2014 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 190 ist somit rückwirkend zum 14.12.2011 in Kraft getreten und liegt mit Begründung zu Jedermanns Einsicht bereit.
Menden, den 11.12.2014	Menden, den	Menden, den 11.12.2014	Menden, den 11.12.2014	Menden, den 11.12.2014	Menden, den 19.12.2014
gez. Fleige .... (Fleige) L.S. Bürgermeister	.... (Fleige) Bürgermeister	gez. Fleige .... (Fleige) L.S. Bürgermeister	gez. Fleige .... (Fleige) L.S. Bürgermeister	gez. Fleige .... (Fleige) L.S. Bürgermeister	gez. Fleige .... (Fleige) L.S. Bürgermeister

M. 1: 1.000

0 5 15 25 50 100

Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 190 inklusive zweier Sonderstandorte für Werbestelen



Anlage a zur Gestaltungssatzung Geltungsbereich

Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen - Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 190 inklusive zweier Sonderstandorte für Werbestelen

Präambel

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner Sitzung am 18.10.2011 aufgrund des § 86 Abs. 1 und 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils geltenden Fassung, die folgende Satzung beschlossen:

Ziel der Satzung ist es, die Errichtung von Werbeanlagen im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes (Bebauungsplan Nr. 190 Bahnhof), welches gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) zum Kernbereich der Mendener Innenstadt zählt, nicht aber im historisch geprägten Innenstadtbereich liegt, städtebaulich verträglich zu steuern.

Werbung ist in jeder Handelslage ein notwendiges Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Zu viel Werbung erreicht aber genau das Gegenteil. Einzelne Hinweise sind nicht mehr wahrnehmbar, gehen in der Flut der immer aufdringlicher werdenden Werbebotschaften unter. Das Erscheinungsbild der Stadt, die Qualität der Gebäude und des öffentlichen Raumes wird empfindlich gestört. Deshalb sind Regelungen notwendig, um einerseits die Wahrnehmbarkeit dessen, was beworben wird, zu erleichtern und andererseits eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten.
Werbeanlagen werden in der Bauordnung Nordrhein-Westfalen gesetzlich geregelt. Diese Vorschriften sind jedoch sehr allgemein gehalten und werden den spezifischen Anforderungen an ein qualitätsvolles städtebauliches Erscheinungsbild nicht gerecht, so dass hier weitere Regelungen für den Umgang mit Werbeanlagen getroffen werden.

§ 1
Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung umfasst neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 190 Bahnhof zwei Sonderstandorte für Werbestelen, die in direktem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen. Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung inkl. der zwei Sonderstandorte für Werbestelen ist im Anlageplan a dargestellt.

§ 2
Gemäß § 86 Absatz 2 Nr. 1 Bauordnung NRW ist im Geltungsbereich dieser Satzung die Anbringung auch solcher Werbeanlagen genehmigungspflichtig, die nach § 65 Absatz 1 Bauordnung NRW genehmigungsfrei sind.
Werbeanlagen sind ortsfeste Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Nicht als Werbeanlage beurteilt werden Werbefolie am Schaufenster sowie Hinweisschilder für Veranstaltungen an der Stätte der Leistung für die Dauer von maximal einem Monat vor der Veranstaltung bis zum Veranstaltungsende.

§ 3
Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der jeweiligen Stätte der Leistung an der Fassade zulässig.
Zusätzlich sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Je eine Gemeinschaftswerbeanlage in Stelenform mit maximal 1,5 x 1,5 m Grundfläche und einer maximalen Höhe von 11 m an den zwei in dieser

Gestaltungssatzung fest gelegten Standorten. Die Stelen haben in ihrem Erscheinungsbild den beigefügten Ansichten weitestgehend zu entsprechen.

- Eine Werbeanlage je Gebäudekörper in Kombination mit dem Hinweis auf den dazugehörigen Parkplatz in einer maximalen Fläche von 1 m².

§ 4
Eine Werbeanlage kann aus mehreren Wörtern bestehen, wenn sie insgesamt einheitlich gestaltet ist.

§ 5
Werbeanlagen dürfen Fenster und gliedernde und ornamentartige Fassadenelemente wie Lisenen, Gesimse, Pfeiler, Fensterverdachungen etc. nicht verdecken oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.

§ 6
Werbeanlagen müssen sich hinsichtlich der Gestaltung und der Maßstäblichkeit in die Architektur des Gebäudes und in das Stadtbild einfügen. Sie müssen sich nach Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Deshalb wird die Fläche der Werbeanlagen in den festgesetzten Gebieten MK 1, MK 3 und SO 1, SO 2 und SO 3 für selbstleuchtende Flachtransparente auf die in den Anlageplänen b 1 - b 4 darstellten Flächengrößen als Maximalmaß festgelegt. Eine Vergrößerung der Flächengröße auf die in der Anlage b 6 - b 10 dargestellten Maße ist möglich, wenn die Werbeanlage aus Einzelbuchstaben besteht oder die Werbeanlage nicht selbstleuchtend ist, sondern angestrahlt wird. Im MK 2 wird die Größe der Werbeanlage auf maximal 5,0 m x 0,7m je Fassadenseite festgelegt.
Zur Klarstellung wird angemerkt, dass die festgelegte Maximalgröße der Werbeanlage aufgeteilt werden muss, falls mehrere Nutzungseinheiten oder Gebäude im jeweiligen Gebiet entstehen. Die Maximalfläche der Werbeanlage reduziert sich dabei proportional zur neuen Fassadenlänge. Dies bedeutet, dass sich die Größe der maximal möglichen Werbeanlage um den Prozentsatz reduziert um den die Fassadenlänge gekürzt wurde.

§ 7
Das Bekleben, Beschriften, Verhängen oder Streichen von Fenster- und Schaufensterscheiben ist bis zu 25% bei vollflächiger Abdeckung und bis zu 30 % bei Abdeckung mit Einzelbuchstaben der einzelnen Fensterfläche zulässig. Bei der Flächenermittlung einer Abdeckung aus Einzelbuchstaben wird eine geometrische Form um die Beschriftung gelegt.

§ 8
Unzulässig sind Ausleger sowie Werbeanlagen an oder auf Kragplatten und Dächern.

§ 9
Bei gastronomischen Betrieben sind zusätzlich zur eigenen Werbeanlage maximal zwei Hinweise auf Vertriebsmarken und/oder Fernsehsender zulässig. Allerdings darf die Summe der Flächen der Werbeanlagen insgesamt die maximal zulässige Fläche für Werbeanlagen nicht überschreiten. Weiterhin dürfen im Eingangsbereich maximal zwei Schaukästen und zwei Außenleuchten mit diesen Hinweisen angebracht werden.

§ 10
Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile innerhalb von drei Monaten nach Aufgabe der Nutzung zu entfernen.

§ 11
Die Verwendung von Leuchtfarben (RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün) sowie reflektierenden Farben ist bei Werbeanlagen und flächigen Schaufensterabdeckungen unzulässig.

§ 12 Beleuchtung von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen dürfen beleuchtet und selbstleuchtend sein.

(2) Die Verwendung von Bildschirmwerbung, Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen ist nicht zulässig.

(3) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein.

§ 13 Warenautomaten

(1) Je Gebäude ist maximal ein Warenautomat bis zu einer Ansichtsfläche von 1,00 m² und 0,30 m Tiefe zulässig. Dieser darf keine Lichtwerbung aufweisen.

(2) Die Verwendung von Leuchtfarben (RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün) und reflektierenden Farben bei Warenautomaten ist nicht zulässig.

§ 14 Abweichungen – Ausnahmegenehmigungen

Von den Vorschriften dieser Satzung kann nur auf Antrag und in begründeten Einzelfällen gemäß § 73 und § 86 Abs. 5 BauO NW durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Menden (Sauerland) eine Abweichung erteilt werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Festsetzung dient dazu, dass in bestimmten, begründeten Fällen, in denen die Einhaltung der festgesetzten Gestaltungsvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde, eine abweichende Gestaltung ermöglicht werden kann, sofern hiervon keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes ausgeht.

§ 15 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig gemäß §§ 84 Abs.1 Nr. 20, 85 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen die §§ 2 bis 13 dieser Satzung Maßnahmen durchführt.

(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000.-- Euro geahndet werden.

§ 16 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am 14.12.2011 in Kraft.

Menden (Sauerland), den 08.12.2011

Der Bürgermeister
(Fleige)