

Bebauungsplan Nr. 230

»Quartier an der Christuskirche« in Menden-Lendringsen

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Allgemeines zulässige Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
• Wohngebäude,
• die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschluss von Ausnahmen

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen
sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ausgeschlossen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dächern der geplanten Gebäude sind hiervon explizit ausgenommen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan Nr. 230 »Quartier an der Christuskirche« setzt für das allgemeine Wohngebiet gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

2.2 Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche des allgemeinen Wohngebietes darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden durch die Grundflächen von
• Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
• baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.3 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

2.4 Höhenfestsetzungen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO als maximal zulässige Höhen über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt. Relevanter oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes, hier in der Regel die Oberkante der Attika, definiert. Der untere Bezugspunkt ist durch das Höhenmaß über Normalhöhennull definiert.

Für das WA 5 wird als maximale Gebäudehöhe (GH) der höchste Punkt der Kirchturmspitze und als maximale Firsthöhe (FH) der höchste Punkt des Satteldaches des Kirchenschiffes festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) für das Kirchenschiff innerhalb des WA 5 ist der höchste Punkt des aufsteigenden Satteldaches.

Eine geringfügige Überschreitung bis maximal 1,0 m der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenanlagen, Solaranlagen etc. ist innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 sowie 18 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen durch zeichnerische Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO.

3.2 Überschreitung der Baugrenze

In den mit WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten können untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, Lüftungsgeräte, Verschattungselemente oder Rettungstropfenanlagen außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit einem Hauptgebäude errichtet werden, landschaftliche Vorschriften nicht entgegenstehen und soweit die untergeordneten Bauteile nicht mehr als 2,0 m von der Fassade vorspringen.

4. Verkehrsflächen

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

4.1 Zu- und Abfahrverbote

In der Planzeichnung werden entlang der Meierfrankenfeldstraße sowie entlang des Matthias-Claudius-Platzes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

5. Ver- und Entsorgung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

5.1 Führung von Ver- und Entsorgungskabeln

Ver- und Entsorgungskabel sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

6. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.1 Private Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Gemeindegärten« fest. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Gemeindegärten« ist die Errichtung von:
• Beet-, Zierblumen- und Gartenflächen sowie entsprechende bauliche Anlagen (Rabatten, Hochbeete o.ä.),
• baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gartenwegen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen,
• Kompost- und ähnliche Anlagen,
• Wegen in wassergebundener Decke,
• Treppenanlagen,
• Mauern, Gabionen und sonstigen Einfriederungen,
• Anschließungen und Abgrabungen,
• Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien
• Terrassenanlagen,
zulässig, sofern sie den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

7.1 Erhalt von Bäumen

Die im Plangebiet als »zu erhaltender Baum« gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7.2 Ersatzpflanzungen von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind insgesamt 15 Bäume neu anzupflanzen. Nach erstmaligem Anlegen der Pflanzreihe sind diese Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Gehölzpflanzung sind ausschließlich standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste (Liste A) vorzunehmen. Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Anpflanzungsdämme darf im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden.

7.3 Erhalt Hecke

Die im Plangebiet als »Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen« festgesetzte Fläche dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dem Erhalt und der fachgerechten Pflege der hier vorhandenen Hecke.

7.4 Ersatzpflanzung einer Hochhecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit »Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft« gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB darüber hinaus insgesamt 7 Bäume der Sorte Säulen-Buche *Fagus sylvatica* 'Dawyck' oder der Sorte Säulen-Eiche, *Quercus robur* 'Fastigata' jeweils mindestens 4x verpflanzt und in einer Mindestanpflanzhöhe von 3,50 m als Sichtschutz anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume dürfen ab Erreichen einer Mindesthöhe von 5,0 m regelmäßig auf die Höhe von 5,0 m zurück geschritten werden. Von der festgesetzten Lage dieser Anpflanzmaßnahmen darf im Rahmen der Ausführungsplanung nur geringfügig, bis maximal 0,5 m, abgewichen werden.

IN-KRAFT-TRETEN

Aufgrund der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am 26.01.2022 erneut ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 230 »Quartier an der Christuskirche« ist somit am 26.01.2022 rechtsverbindlich geworden und liegt mit Begründung ab dem 26.01.2022 zu jedermanns Einsicht bereit.

Menden,
Der Bürgermeister

gez. Dr. Roland Schröder
(Dr. Roland Schröder)

Menden (Sauerland), 28.09.2021
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 »Quartier an der Christuskirche« nebst Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 30.04.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.05.2021 bis einschließlich 18.08.2021 öffentlich ausgestellt.

Menden (Sauerland), 28.09.2021
Der Bürgermeister

gez. Dr. Roland Schröder
(Dr. Roland Schröder)

Menden (Sauerland), 28.09.2021
Der Bürgermeister

gez. Dr. Roland Schröder
(Dr. Roland Schröder)

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.1 Dächer

Dächer innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 4 sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° auszuführen.
Dachflächen sind zu begrünen und können zusätzlich mit Solaranlagen ausgestattet werden. Davon ausgenommen sind Bereiche, die technisch nicht für Gründächer geeignet sind.

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen müssen als Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubböhlern oder als Mauer ausgeführt werden. Mauern sind auf maximal 40 % der Länge der Einfriedung und maximal 1,8 m hoch zulässig, sind als Natursteinmauern oder als verputzte Mauern auszuführen. Hecken, die eine Höhe von mindestens 1,5 m aufweisen, dürfen gartenseitig durch maximal 1,8 m hohe Zäune ergänzt werden. Zäune müssen zur Straßenseite bzw. zur öffentlich-rechtlichen Seite durch Hecken in einer Mindestbreite von 0,5 m eingefriedet werden.

IV. HINWEISE

1. Artenschutz

Unter Berücksichtigung des potenziellen Arteninventars gem. Messsichtblattabfrage, des erfassten Biotop-Potenzials und der artspesifischen Lebensansprüche ist ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Sofern Nahrungsstadien betroffen sind, handelt es sich um potenziellen Flächengröße sowie der Ausstattung nicht um essenzielle Lebensraumbestandteile planungsrelevanter Arten. Weiterhin ist, unter Beachtung des planerischen Konzepts, ein Erhalt der straßenbegleitenden Gehölzreihe an der Hönnetalstraße bzw. größerer Einzelbäume im östlichen Plangebiet gewährleistet.

Um individuelle Verluste nachweislich vorkommender, nicht planungsrelevanter Vogelarten zu vermeiden, sind die folgenden Bauelemente einzuhalten:
Bei einem Gebäudeabbruch außerhalb der Brutperiode vom 01. März bis zum 30. Juli sind keine Auswirkungen auf Einzelbäume oder Entwicklungsformen und - aufgrund der weiten Verbreitung und der landesweit günstigen Erhaltungszustände sowie der Vielzahl geeigneter Ausweicharten in der Umgebung - auch keine populationschädigenden Wirkungen auf sonstige gebäudebildende Vogelarten zu erwarten. Da das Kirchengebäude nicht durch die Planung berührt wird, ist zudem von einem Erhalt der Maueresgrüner-Brutplätze auszugehen. Alternativ ist bei einem Abriss innerhalb der Brutperiode eine Sondernierung der betroffenen Flächen vorzunehmen. Für die Artengruppe der Vögel werden unter Beachtung dieser Maßgabe keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Unbeabsichtigte Tötungen und Zerstörungen von Nestern, Eiern und Jungvögeln können so vorsorglich vermieden werden.

Vor einer möglichen Fällung sind Altbäume erneut auf ein Vorkommen von Höhlen, Nestern bzw. auf potenzielle Vogel- bzw. Fledermausquartiere zu überprüfen. Sofern ein Erhalt des Altbaubestands ermöglicht wird, sind keine weiteren Kontrollen bzw. Nachsicherungen erforderlich.

Nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die »nur« national besonders geschützte Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planung- und Zulassungsverfahren freigestellt. Dies betrifft insoweit auch das Vorkommen des Zweiflitzes. Da es sich nicht um eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie handelt, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Das Zweiflitz wird gemäß der Roten Liste der Fern- und Blütenpflanzen NRW 2010 zudem landesweit sowie in allen Naturräumen als ungefährdet eingestuft, so dass es sich nicht um eine planungsrelevante Art handelt.

Ein Erhalt des Wuchsortes im Garten des Pfarrhauses ist aufgrund der geplanten Umstrukturierung und Bebauung voraussichtlich nicht möglich. Trotz einer nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG nicht zwingend erforderlichen Rücksichtnahme, wird eine Umsiedlung des Bestandes durch flächige Oberbodenentnahme mit einer Vegetationsschutzsicherung angestrebt. Die entnommenen Bodensoden sollten anschließend fachgerecht an einen anderen standortlich geeigneten Platz wieder eingebracht werden.

Alternativ kann - sofern bei Realisierung des Bebauungskonzepts möglich - der Wuchsort des Zweiflitz-Bestandes im wiesentypig gestalteten Bereich des Hausgartens erhalten werden. Während der Bauzeit wären entsprechende Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Bodenverletzungen und -verdichtungen notwendig. Ein langfristiger Erhalt am bestehenden Standort ist weiterhin nur bei entsprechend angepasster Nutzung und unter Beachtung entsprechender Maßregeln möglich.

2. Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungslinien sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern angezeigt wird.

3. Schutz von Bäumen und Pflanzungen

Gemäß § 11 Abs. 4 Landesbaugesetz (BauO NRW), i. V. m. DIN 18 920 müssen zu erhaltende Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Während der Bauzeit sind durch eine entsprechende ökologische Bauabwicklung regelmäßige Kontrollen im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben zum Schutz der Bäume durchzuführen. Dies ist durch die Bauliegeung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablage von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauliegeung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Bauarbeiten geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.

4. Kampfmittel

Gemäß Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde auf einer Teilfläche des Plangebietes ein Bereich, hier im Bereich künftig zu bebauender Flächen und Baugruben, festgestellt, der seitens der Fachbehörde als Bombardierungsfläche bewertet wird. Da Blindgänger auf den entsprechenden Flächen nicht ausgeschlossen werden können, ist im Vorfeld von geplanten Erdarbeiten und unter Anwendung der Anlage 1 TVU (Technische Verwaltungsverordnung für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW) eine Sondernierung der betroffenen Flächen durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg durchführen zu lassen. Zur Vorbereitung davon ist die Dienststelle Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung der Stadt Menden zu kontaktieren (02373 903-1424).

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten innerhalb des gesamten Plangebietes eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde der Stadt Menden (Tel. 02373/903-0), die Feuerwehr (Tel. 112), die Polizei (Tel. 110) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58009 Hagen ist telefonisch unter 0231/69273887 zu kontaktieren.

5. Bodenkennblätter
Bei Bodenergriffen können Bodenkennblätter (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfläche, 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 geologisch-archäologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennblättern 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 a 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG-NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennblatt zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

6. Altlasten
Im Bebauungsplan wurde der Bereich einer ehemaligen Zufahrt als potenzielle Altlast gekennzeichnet. Der Beginn der Bodenarbeiten im Bereich der Altlastenfläche Nr. 09/185 »ehem. Zufahrt, Christuskirche« ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises schriftlich anzufordern.

Die Bodenarbeiten im Bereich der Altlastverdachtsfläche Nr. 09/185 »ehem. Zufahrt, Christuskirche« sind unter gütlicherlicher Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises durchzuführen. Das auszubehende Bodenmaterial ist nach repräsentativer Analytik nach LAGA Boden/DepV einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Für den asphaltierten Teil des bisherigen Kindergartenaußenfeldes wurden ebenfalls Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt. Im Rahmen des geplanten Kindergartenneubaus, der teilweise auf dieser Fläche stehen wird, ist eine vollständige Aufgabe der Bodenarbeiten und der aufgenommene Asphalt samt Unterbau im Bereich »ehemaliges Kindergartenaußenfeld« ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Sofern die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen, sind die vorhandenen Böden der beiden Flächen bis in eine Tiefe von 0,8 m unterhalb der asphaltierten Flächen und bis einschließlich zur Geländeoberfläche zu separieren, ggf. gesiebt zu entsorgen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten. Dabei ist für die anfallenden Aushubmengen die Zuordnungstufe > 2 der LAGA Boden 2004 anzusetzen.

PRÄMBEL

»des § 7 der Gemeindevordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2),
»des § 2 und 10 des Baugesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
»der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
»der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
»der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaugesetz - BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021.

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 21.09.21 den Bebauungsplan Nr. 230 »Quartier an der Christuskirche«, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Menden (Sauerland), 28.09.2021
Der Bürgermeister

gez. Dr. Roland Schröder
(Dr. Roland Schröder)

Menden (Sauerland), 28.09.2021
Der Bürgermeister

gez. Dr. Roland Schröder
(Dr. Roland Schröder)

Menden (Sauerland), 28.09.2021
Der Bürgermeister

gez. Dr. Roland Schröder
(Dr. Roland Schröder)

IV. HINWEISE (Fortsetzung)

Die Erhaltungsfestsetzungen für die bestehenden Bäume innerhalb der festgesetzten Grünfläche stehen dieser Bodensanierung entgegen. Innerhalb des gesamten Kronenbereichs der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind entsprechende Maßnahmen somit unzulässig. Für diese Flächen gilt, dass die bestehenden Überdeckungen der Altlasten zwingend beizubehalten sind.

Werden im Zuge der Baumaßnahme insbesondere bei Eingriffen in den Untergrund/Erdboden weitere organoleptisch wahrnehmbare Boden- und/oder Grundwasserunreinigungen z.B. in Form von Gerüchen oder optischen Auffälligkeiten (Verfärbungen) festgestellt, so ist der Fachdienst 44 Natur- und Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises sofort darüber zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es wird empfohlen, auch den begleitenden Fachgutachter Grundbaustoff Biedebach, Dortmund zu informieren. Der Bauherr sollte in diesem Fall einen entsprechenden Fachgutachter zur Abstimmung des weiteren Vorgehens (z.B. Separation, Analyse/Entsorgung) einschalten. Die Arbeiten dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde fortgesetzt werden.

Ausschachtungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und durch einen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Sollten auf der Fläche weitere Auffälligkeiten umgelagert werden, so ist dies mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten zudem durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkennung bzw. -sanierung zu überwachen. Der Fachgutachter ist dem Fachdienst 44 Natur- und Umweltschutz - Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zu benennen.

Die Überwachung und Begleitung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse und Entsorgungsnachweise zur Verfügung zu stellen. Teilsanierung oder Sicherung der belasteten Bereiche durch den begleitenden Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises unaufgefordert zuzusenden.

Zudem sind Regenwasser von den Dachflächen der geplanten Bebauung sowie von versiegelten Platz- und Wegeflächen, die an die gekennzeichneten Flächen angrenzen oder innerhalb der Flächen geplant sind, der Kanalisation zuzuleiten und nicht vor Ort zu versickern.

7. Klima- und Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke
Die folgenden Lüftungs- oder Kühlgeräte sind bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.09.2021 akkumuliert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 - des LAI (Bundt/änder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz) ist zu beachten.

8. Einsichtnahme Richtlinien und Normen
Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

V. KENNZEICHNUNG

gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlastenverdachtsfläche

Im Rahmen der Bodenbegutachtung wurden im Plangebiet erhöhte PAK-Werte ermittelt, die auf asphaltierte Flächen zurückzuführen sind. Die betroffene Fläche (Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Märkischen Kreises mit der Nr. 09/185 »ehem. Zufahrt, Christuskirche«) wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als »Boden, der erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist«, gekennzeichnet.

Das Zweiflitz wird gemäß der Roten Liste der Fern- und Blütenpflanzen NRW 2010 zudem landesweit sowie in allen Naturräumen als ungefährdet eingestuft, so dass es sich nicht um eine planungsrelevante Art handelt.

Ein Erhalt des Wuchsortes im Garten des Pfarrhauses ist aufgrund der geplanten Umstrukturierung und Bebauung voraussichtlich nicht möglich. Trotz einer nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG nicht zwingend erforderlichen Rücksichtnahme, wird eine Umsiedlung des Bestandes durch flächige Oberbodenentnahme mit einer Vegetationsschutzsicherung angestrebt. Die entnommenen Bodensoden sollten anschließend fachgerecht an einen anderen standortlich geeigneten Platz wieder eingebracht werden.

Alternativ kann - sofern bei Realisierung des Bebauungskonzepts möglich - der Wuchsort des Zweiflitz-Bestandes im wiesentypig gestalteten Bereich des Hausgartens erhalten werden. Während der Bauzeit wären entsprechende Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Bodenverletzungen und -verdichtungen notwendig. Ein langfristiger Erhalt am bestehenden Standort ist weiterhin nur bei entsprechend angepasster Nutzung und unter Beachtung entsprechender Maßregeln möglich.

2. Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungslinien sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern angezeigt wird.

3. Schutz von Bäumen und Pflanzungen

Gemäß § 11 Abs. 4 Landesbaugesetz (BauO NRW), i. V. m. DIN 18 920 müssen zu erhaltende Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Gehölzbestände sind durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Während der Bauzeit sind durch eine entsprechende ökologische Bauabwicklung regelmäßige Kontrollen im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben zum Schutz der Bäume durchzuführen. Dies ist durch die Bauliegeung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablage von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauliegeung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Bauarbeiten geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.

4. Kampfmittel

Gemäß Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde auf einer Teilfläche des Plangebietes ein Bereich, hier im Bereich künftig zu bebauender Flächen und Baugruben, festgestellt, der seitens der Fachbehörde als Bombardierungsfläche bewertet wird. Da Blindgänger auf den entsprechenden Flächen nicht ausgeschlossen werden können, ist im Vorfeld von geplanten Erdarbeiten und unter Anwendung der Anlage 1 TVU (Technische Verwaltungsverordnung für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW) eine Sondernierung der betroffenen Flächen durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg durchführen zu lassen. Zur Vorbereitung davon ist die Dienststelle Bürgerdienste, Sicherheit und Ordnung der Stadt Menden zu kontaktieren (02373 903-1424).

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten innerhalb des gesamten Plangebietes eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde der Stadt Menden (Tel. 02373/903-0), die Feuerwehr (Tel. 112), die Polizei (Tel. 110) oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58009 Hagen ist telefonisch unter 0231/69273887 zu kontaktieren.

5. Bodenkennblätter
Bei Bodenergriffen können Bodenkennblätter (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfläche, 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 geologisch-archäologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennblättern 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 a 16 Denkmalschutzgesetz -DSchG-NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennblatt zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

6. Altlasten
Im Bebauungsplan wurde der Bereich einer ehemaligen Zufahrt als potenzielle Altlast gekennzeichnet. Der Beginn der Bodenarbeiten im Bereich der Altlastenfläche Nr. 09/185 »ehem. Zufahrt, Christuskirche« ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises schriftlich anzufordern.

Die Bodenarbeiten im Bereich der Altlastverdachtsfläche Nr. 09/185 »ehem. Zufahrt, Christuskirche« sind unter gütlicherlicher Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises durchzuführen. Das auszubehende Bodenmaterial ist nach repräsentativer Analytik nach LAGA Boden/DepV einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Für den asphaltierten Teil des bisherigen Kindergartenaußenfeldes wurden ebenfalls Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt. Im Rahmen des geplanten Kindergartenneubaus, der teilweise auf dieser Fläche stehen wird, ist eine vollständige Aufgabe der Bodenarbeiten und der aufgenommene Asphalt samt Unterbau im Bereich »ehemaliges Kindergartenaußenfeld« ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Sofern die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans dem nicht entgegenstehen, sind die vorhandenen Böden der beiden Flächen bis in eine Tiefe von 0,8 m unterhalb der asphaltierten Flächen und bis einschließlich zur Geländeoberfläche zu separieren, ggf. gesiebt zu entsorgen und fachgerecht zu entsorgen/verwerten. Dabei ist für die anfallenden Aushubmengen die Zuordnungstufe > 2 der LAGA Boden 2004 anzusetzen.

PRÄMBEL

»des § 7 der Gemeindevordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 66