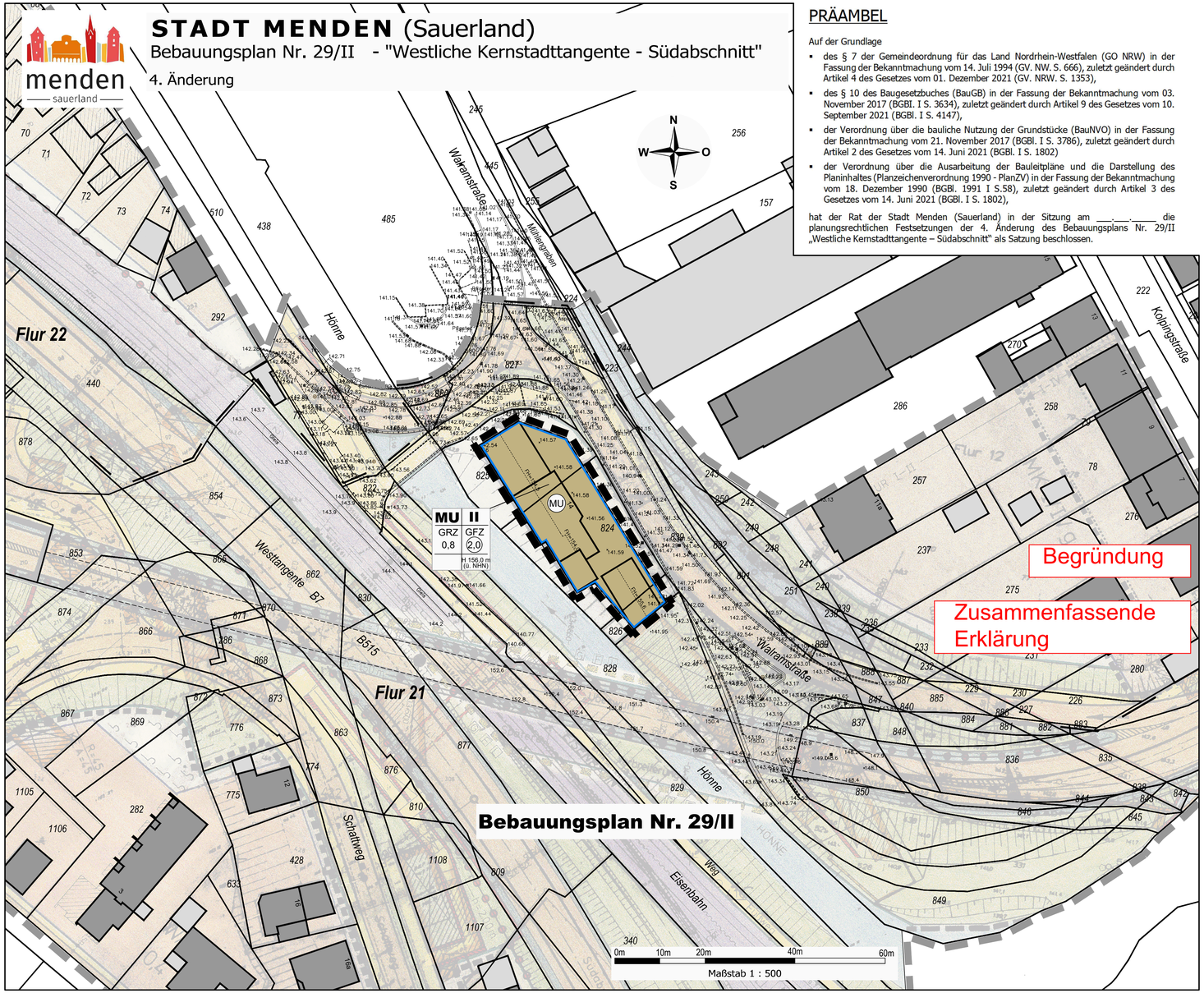
STADT MENDEN (Sauerland)

Bebauungsplan Nr. 29/II - "Westliche Kernstadttangente - Südabschnitt"

4. Änderung



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. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353),
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am __.__.____ die planungsrechtlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/II „Westliche Kernstadttangente – Südabschnitt" als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen

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

MU — Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, wobei Spielhallen, und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen als Nutzungsarten von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 17 und 19 BauNVO

GFZ 2,0 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §§ 17 und 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

H 156,0 m (ü. NHN) — Maximale Höhe bauliche Anlagen in Meter über Normalhöhenull (NHN) gem. § 18 BauNVO. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut.

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

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/II „Westliche Kernstadttangente – Südabschnitt" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

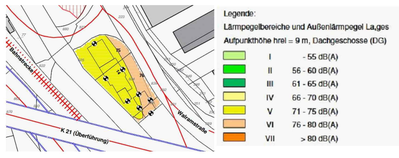
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 29/II „Westliche Kernstadttangente – Südabschnitt" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug auf Verkehrslärm und Gewerbelärm nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

1. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegel nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (erf. $R'_{w,ges}$) der gesamten Außenfläche der schutz- bedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

Anforderung nach DIN 4109-1:2018-01	Wohn- und Schlafräume sowie Unterrichtsräume	Büroräume und Ähnliches
erf. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$	$K_{Raumart}$ = 30 dB	$K_{Raumart}$ = 35 dB
Mindestanforderung	erf. $R'_{w,ges} \geq$ 30 dB	erf. $R'_{w,ges} \geq$ 30 dB
für L_a > 80 dB(A) und erf. $R'_{w,ges}$ > 50 dB	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen	

Die maßgeblichen Außenlärmpegel La



2. In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der gesamten Außenfläche des schutzbedürftigen Raumes unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

3. Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn z.B. auf Grund der Raumnutzung sowie der Gebäudeausrichtung der Gebäude oder einer anderweitigen Abschirmwirkung gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.
Die abweichenden Anforderungen können im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 auch in Einzelschritten (dB-scharf) berücksichtigt werden.

B. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Vorhandene Flurstückgrenze mit Grenzstein

825 — Flurstücknummer

36 — vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer

Flurgrenze

Flur 21 — Flurnummer

vorhandene Nebengebäude / Garage

×143,84 — Eingemessene Höhenpunkte

Es gilt die BauNVO 2017

C. Hinweise

Artenschutz
Sollten vor oder während der Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Naturschutzbehörde (Tel.: 02351/966-60) zu informieren. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brutvögel, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen.
Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störung während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) aller potenziell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingenden Abweichungen von diesem Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 Bodendenkmälern ist der Stadt Menden (Sauerland) als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02373/903-0) und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

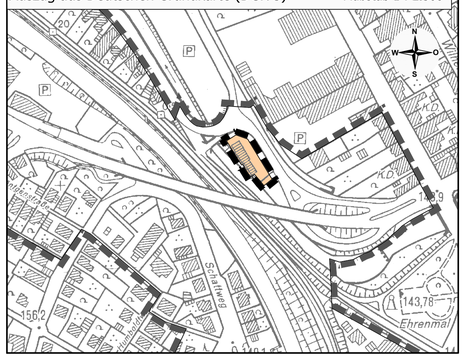
Bodenschutz
Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wiederverwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Plangebietes zu lagern und später einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

Kampfmittel
Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreiches zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden (Sauerland) als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

Altlasten
Das Vorhaben befindet sich auf einem Altstandort, der als altlastverdächtige Fläche mit der Nr. 09/0082 im Altlastenkataster des Märkischen Kreises geführt wird. Der Standort ist gekennzeichnet als ehemalige Tankstelle und Kfz-Betrieb. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens wurde in einem Teilbereich eine Bodenuntersuchung vorgenommen.
Für die Beurteilung einer Wohnnutzung auf der altlastverdächtigen Fläche ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises eine Bodenuntersuchung in Form einer Gefährdungsabschätzung nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorzulegen.

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

Auszug aus Deutschen Grundkarte (DGK 5) — Maßstab 1 : 2.500



Bebauungsplan Nr. 29/II

"Westliche Kernstadtttangente - Südabschnitt"

4. Änderung

Maßstab 1 : 500

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	Ausfertigung	INKRAFTTRETEN
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dipl.-Ing. ARNOLD SCHELLERT Bauleitplanung Berkenhofskamp 59c 58710 Menden Telefon: 02373 - 984898 Mobil: 0171-2110251	Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/II "Westliche Kernstadttangente - Südabschnitt" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 27.01.2022 beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 12.01.2023 bis 10.02.2023 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 11.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/II "Westliche Kernstadttangente - Südabschnitt" und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom __28.06.2023____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __10.07.2023____ bis einschließlich __11.08.2023____ öffentli1ch ausgelegen.	Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/II "Westliche Kernstadttangente - Südabschnitt" ist vom Rat der Stadt Menden (Sauerland) gemäß § 10 BauGB am __06.02.2024_____ als Satzung beschlossen worden.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom __06.02.2024__überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am __21.02.2024____ ortsüblich veröffentlicht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.29/II "Westliche Kernstadttangente - Südabschnitt" ist somit am __21.02.2024____ in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab __21.02.2024____ zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden (Sauerland), 23.04.2024 L.S. gez. Böhmer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Menden (Sauerland), 17.04.2024 L.S. gez. Schellert (Schellert)	Menden (Sauerland), 23.04.2024 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	Menden (Sauerland), 23.04.2024 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	Menden (Sauerland), 23.04.2024 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	Menden (Sauerland), 23.04.2024 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	Menden (Sauerland), 23.04.2024 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)	Menden (Sauerland), 23.04.2024 Der Bürgermeister L.S. gez. Dr. Roland Schröder (Dr. Roland Schröder)