PLANGRUNDLAGE	FÜR DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Der Bebauungsplan wurde auf der amtl. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK Stand Dezember 2023) erstellt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl Nr. 1991 I S. 58).	Baudezernat Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Volker Ackermann Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 „Nördlich Nordwall" beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom..... bis ..... stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Menden, Der Bürgermeister (Dr. Roland Schröder)	Menden, Der Bürgermeister (Dr. Roland Schröder)	Menden, Der Bürgermeister (Dr. Roland Schröder)	Menden, Der Bürgermeister (Dr. Roland Schröder)
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	**SATZUNGS-BESCHLUSS**	**AUSFERTIGUNG**	**INKRAFTTRETEN**
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247 "Nördlich Nordwall" und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 247 "Nördlich Nordwall" ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen worden.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Menden (Sauerland) vom..... überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am ..... ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 247 "Nördlich Nordwall" ist somit am..... in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab ..... zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, Der Bürgermeister (Dr. Roland Schröder)	Menden, Der Bürgermeister (Dr. Roland Schröder)	Menden, Der Bürgermeister (Dr. Roland Schröder)	Menden, Der Bürgermeister (Dr. Roland Schröder)

A. Präambel

Auf der Grundlage

- der §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- 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 Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 117Z) und
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490),

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 247 „Nördlich Nordwall", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

B. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO

MU

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 für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3.) Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, wobei Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung (GewO), die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33c Abs. 1 S. 1 oder des § 33d Abs. 1 S. 1 GewO dienen, Wettbüros und Wettlokale sowie Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführungen von Sex- oder pornografischen Filmen als Nutzungsunterarten von Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO unzulässig sind.

Die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstellen) ist unzulässig gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 bis 19 BauNVO

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

HBA 159,0 m ü. NHN — Maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. § 18 BauNVO. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut (Firstabdeckung / Attika). Im Falle der Errichtung von Tiny-Häusern im obersten Geschoss gilt die maximale Höhe für die höchsten Punkte der Dachhaut der einzelnen Tiny-Häuser.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße (maximal 1,00 m) zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ö

Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Eine bauliche Wegeverbindung zwischen dem festgesetzten Urbanen Gebiet und dem oberhalb gelegenen Bereich am Bromberken ist zulässig. Dies schließt sowohl eine Führung als Steg von einem Hauptgebäude als auch die Errichtung einer sonstigen baulichen Anlage (Aufzugsturm) ein.

6. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB und Begrünung auf Dachflächen und Gebäudewänden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB

Für Gebäude im Bereich der Fläche des Urbanen Gebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und / oder Solarthermie) auf mindestens 75 % der neu entstehenden Dachflächen zu installieren sind (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Wenn möglich sollen auch Gebäudewände zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie genutzt werden.

Zur Berechnung der prozentualen Flächennutzung sind die für den Betrieb und die Unterhaltung erforderlichen Abstände zwischen den Bauelementen, z.B. für die Absturzsicherung und / oder Pflege einer Begrünung unter den Solarelementen, einzubeziehen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO des Bebauungsplanes errichtet werden.

Für die Gebäude im Bereich der Fläche des Urbanen Gebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB festgesetzt, dass zur Reduzierung der Auswirkungen bei Regenereignissen mit hohen Niederschlägen (Starkregenereignisse) zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und auch zur Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zur zeitverzögerten Ableitung zu treffen sind. Dies kann durch die Errichtung eines Gründaches erreicht werden oder auch durch eine Fassadenbegrünung.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Für die öffentliche Straßenbeleuchtung und auch die Anlagenaußenbeleuchtung ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen. Die Ausrichtung der Lichtkegel soll gezielt auf die Wege und Verkehrsflächen (nach oben abgeschirmt) ohne große Streuung erfolgen.

7.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Bäumen gemäß der GALK-Pflanzliste bzw. mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste von Straucharten zu begrünen und zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Straucharten:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Stechpalme (Ilex aquifolium)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Feldrose (Rosa arvensis)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Besenginster (Cytisus scoparius)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

7.3 Mit Ausnahme der Hauptzufahrt eines im Plangebiet zu errichtenden Parkhauses ist die Befestigung von Zu- und Ausfahrten, Stellplatzflächen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen auf den Grundstücken nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Dachflächen mit einer maximalen Neigung von 15 Grad sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens zu 70 % mit Gräsern und bodendeckenden Pflanzen zumindest extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 Zentimeter. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausnahmsweise können notwendige technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen zugelassen werden, soweit sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind.
Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen gilt nicht für den Bereich unter aufgeständerten Photovoltaikanlagen.
Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen gilt im Falle der Errichtung von Tiny-Häusern im obersten Geschoss eines Gebäudes.

8.2 Im Straßenraum der Gartenstraße ist auf Seite des festgesetzten Urbanen Gebietes in Abständen von 20 Metern jeweils ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß der GALK-Pflanzliste zu pflanzen. In der konkreten Ausgestaltung der Straße kann der Standort der Bäume um einige Meter abweichen, solange die Mindestanzahl erreicht wird. Dabei sind Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.

8.3 Ebenerdige PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind je fünf Stellplätze mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum gemäß der GALK-Pflanzliste zu gliedern und zu begrünen. Die Festsetzung muss für sich genommen erfüllt sein, unabhängig von der Anzahl der sonst noch auf dem Grundstück vorhandenen Bäume. Zur Einbindung in die Umgebung sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der unter 7.1 genannten Liste von Straucharten zu verwenden.

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 247 „Nördlich Nordwall"

L Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 585, 655, 665 u. 666 in Flur 14 der Gemarkung Menden

Fussgwegverbindung zwischen Plangebiet und der Straße Bromberken

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (hier: Altlastenverdachtsfläche Nr. 09089 gem. Kataster des Märkischen Kreises, ehem. Fa. Dransfeld & Co.)

C. Hinweise

Altlasten

Ein Teil des Plangebietes ist im Altlastenkataster des Märkischen Kreises (Untere Bodenschutzbehörde) als Verdachtsfläche registriert und dargestellt. Im Rahmen eines früheren Bauleitplanverfahrens wurden daher entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind zu berücksichtigen.
Bei geplanten Bauvorhaben, Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden ist im Falle von betroffenen Altlastenverdachtsflächen außerdem die Untere Bodenschutzbehörde beim Märkischen Kreis zu beteiligen.

Artenschutz

Sollten vor oder während der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet 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 allgemeinen Brutvogelfauna, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen zum Schutz von Nist-, Wohn-, Brut- und Zufluchtsstätten von Vögeln ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September generell unzulässig.
Mit diesen Maßnahmen können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Entnahme von Individuen etc.) für alle potenziell vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Bei zwingender Abweichung von diesen Regelungen 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) oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0) 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 NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den 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 NRW).

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. Gleichwohl können Kampfmittelrückstände nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Falls bei der Durchführung eines Bauvorhabens verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdaushubs 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 - falls erforderlich - den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe anfordern können.

Immissionsschutz

Gemäß Nr. 6.1 TA Lärm müssen in Kerngebieten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden eingehalten werden:
- tags (6 Uhr bis 22 Uhr) 63 dB(A)
- nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) 45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß Nr. 6.2 TA Lärm müssen in Kerngebieten folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden eingehalten werden:
- tags (6 Uhr bis 22 Uhr) 35 dB(A)
- nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) 25 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Belange des Bergbaus

Es ist kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Plangebiet ist demnach nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken zum Planvorhaben.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

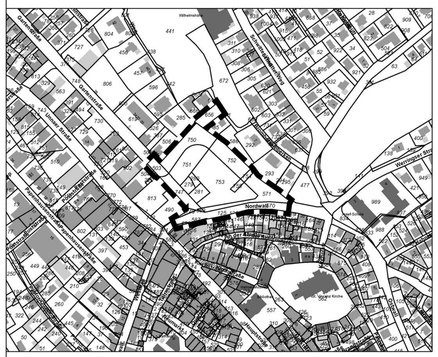
Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen (DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin), können diese u.a. über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden oder bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland)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

Sonstige Darstellungen

84 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gebäude

Es gilt die BauNVO 2017



menden sauerland

Bebauungsplan Nr. 247
"Nördlich Nordwall"

Vorentwurf
(Stand 19.09.2024)

Stadt Menden (Sauerland) - Baudezernat - Abt. Planung und Bauordnung