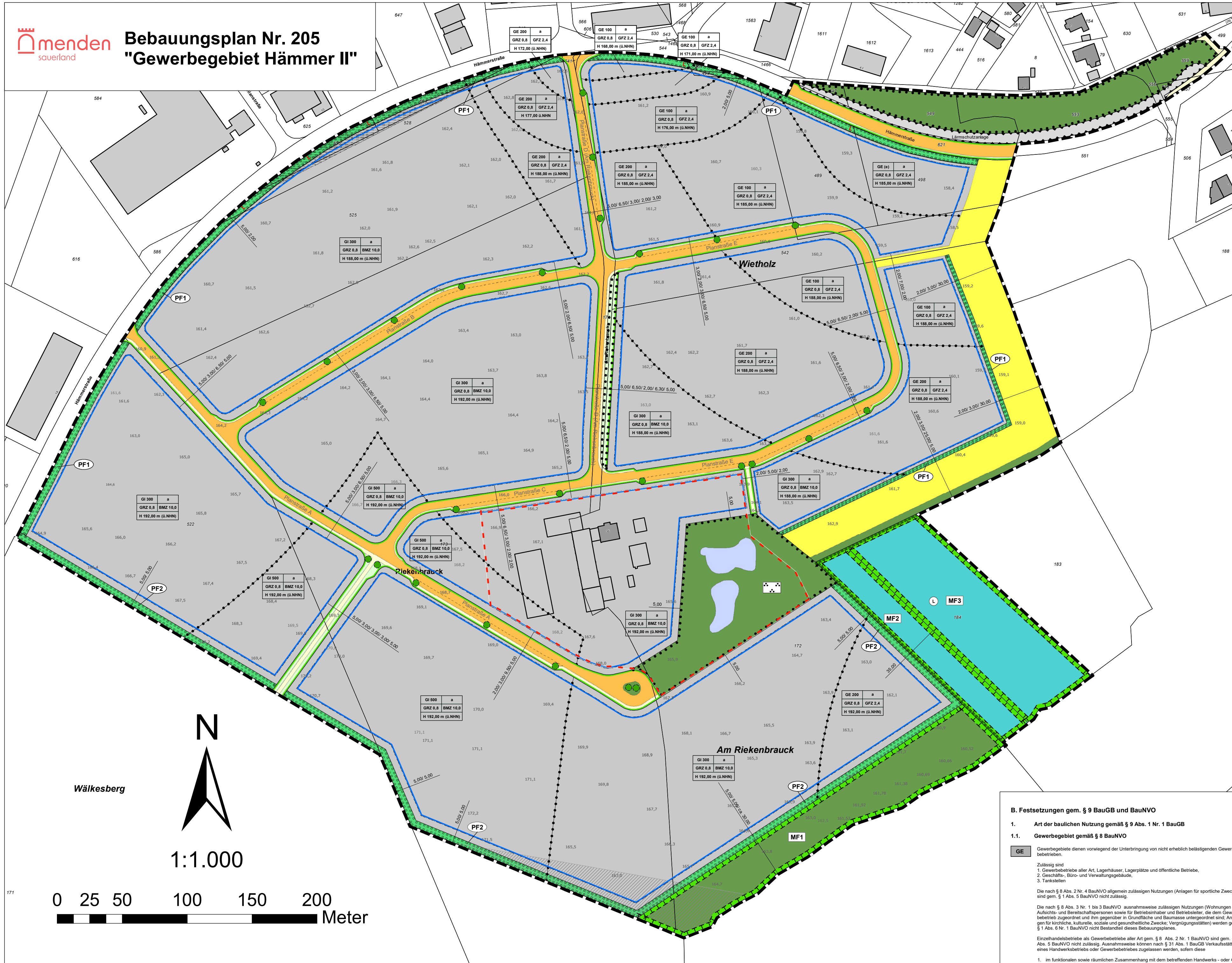
Bebauungsplan Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II"



PLANGRUNDLAGE	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	FRÜHZ. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtl. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl Nr. 1991 I S. 58).	Abt. Planung und Bauordnung Bearbeiter: Katrin Weiler, Anne Dobberstein Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs.1 BauGB in der Sitzung am 13.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II" beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 16.02.2015 bis 13.03.2015 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 11.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II" und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 17.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018 öffentlich ausgelegen.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II" ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am .... als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am......................... ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II" ist somit am................................ in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab .... zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, Der Bürgermeister (Wächter)	Menden, Der Bürgermeister (Wächter)	Menden, Der Bürgermeister (Wächter)	Menden, Der Bürgermeister (Wächter)	Menden, Der Bürgermeister (Wächter)	Menden, Der Bürgermeister (Wächter)	Menden, Der Bürgermeister (Wächter)

A. Präambel

Aufgrund 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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) sowie der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), jeweils in der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am ……… …….. den Bebauungsplan Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II" als Satzung beschlossen.

B. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

GE Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebs oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern diese

1. im funktionalen sowie räumlichen Zusammenhang mit dem betreffenden Handwerks - oder Gewerbebetrieb stehen, die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Handwerks - oder Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die im beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) definierten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, oder

2. der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kiosk, Imbiss).

Gliederung des Gewerbegebietes aus Immissionsschutzgründen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007:

GE (e) Nicht wesentlich störende Anlagen sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn d ie Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

GE 100 Anlagen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzuläs sig sind Anlagen der Abstandsklassen I - VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

GE 200 Anlagen der Abstandsklasse VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nac h-gewiesen wird.

1.2. Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO

GI Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebs oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, sofern diese

1. im funktionalen sowie räumlichen Zusammenhang mit dem betreffenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen, die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Handwerks - oder Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist und keine schädlichen Auswirkungen auf die im beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Menden (Sauerland) definierten zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, oder

2. der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kiosk, Imbiss).

Gliederung des Industriegebietes aus Immissionsschutzgründen gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (Abstandserlass):

GI 300 Anlagen der Abstandsklasse V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

GI 500 Anlagen der Abstandsklasse IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionssc hutzes nachgewiesen wird. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Anlagen der Abstandsklasse III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO

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

GFZ 2,4 Geschoßflächenzahl gem. §§ 17 und 20 BauNVO

BMZ 10,0 Baumassenzahl gem. §§ 17 und 21 BauNVO

z.B. H 188,0 m (ü.NHN) Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) gem. § 18 BauNVO . Die fesgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut.

Als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB dürfen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und Anlagen die festgesetz te Höhe baulicher Anlagen um bis zu drei Meter überschreiten. Diese Ausnahme gilt nicht für die festgesetzten Gewerbegebiete beidseitig der Planstraße D (Am Riekenbrauck) mit einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von maximal 177,00 m ü. NHN und kleiner.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:
Offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m

4. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgese tzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fahrbahn
Parkbucht
Fuß- und Radweg
Straßenbegleitgrün
z.B. Einzelbaum
— Verkehrsfläche mit unverbindlicher Flächenaufteilung

Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB

Flächen für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser

7. Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung „Parkanlage"

Private Grünflächen

8. Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB

Flächen für Wald

9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen. Die Flächen dürfen weder mit Hochbauten oder Nebenanlagen überbaut noch mit tiefwurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen entlang der Hämmerstraße dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für die Realisierung der hier geplanten Baumreihen und Kanalleitungen in ihrer Breite ausnahmsweise um maximal 2 m vergrößert werden (s. auch Festsetzung Nr. 10.5.1 c)).

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

10.1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (MF1)

MF1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung MF1 ist nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 eine extensive Wiese mit 2-schüriger Mahd pro Jahr zu entwickeln.

10.2. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (MF2)

MF2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung MF2 ist nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 innerhalb des hier stockenden Waldes ein Wald mantel wie folgt anzulegen und auf Dauer zu erhalten: Die hier vorhandenen Bäume sind zu entnehmen und durch Gehölze des Waldmantels zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind standortgerechte, heimische Arten des Waldmantels gemäß der nachstehenden Pflanzliste 1 und den angegebenen Qualitäten zu verwenden.

Pflanzliste 1:

Hainbuche	(Carpinus betulus, Qualität: 50/80 Herkunft: 806 04)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra, Qualität: verpflanzt, 3TR, 80/120)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa, Qualität: verpflanzt, 3TR, 80/120)
Haselnuss	(Corylus avellana, Qualität: verpflanzt, 3TR, 80/120)
Schlehe	(Prunus spinosa, Qualität: verpflanzt, 3TR, 80/120)
Wilder Birnbaum	(Pyrus pyraster, Qualität: verpflanzt, 3TR, 100/150)
Feldahorn	(Acer campestre, Qualität: verpflanzt, 3TR, 80/120)
Gemeine Mispel	(Mespilus germanica, Qualität: verpflanzt, 3TR, 100/150)

Pflanzabstand: maximal 2x2 Meter

Bei den Gehölzen Carpinus sind Forstpflanzen der Qualität 50/80 mit nachgewiesenem Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden. Bei de n Straucharten des Waldmantels sind - soweit verfügbar - Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 4, Westdeutsches - Bergland und Oberrheingraben, zu verwenden.

10.3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (MF3)

MF3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung MF3 sind nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 die vorhandenen Nadelgehölze zu entnehmen. Anschließend ist die Fläche wieder mit Eichen und Buchen sowie, entlang des Bachlaufs, mit Erlen entsprechend der nachstehenden Pflanzliste 2 und den angegebenen Qualitäten zu bepflanzen.

Pflanzliste 2:

Stieleiche	(Quercus robur, Qualität: 50/80 Herkunft: 817 06)
Rotbuche	(Fagus sylvativa, Qualität: 50/80 Herkunft: 810 07 oder - 08)

Entlang des Bachlaufs:

Schwarzerle	(Alnus glutinosa, Qualität: 50/80 Herkunft: 803 01)

Eichen Buchen Mischwald: mind. 3000 Pfl./ha

Bei den Gehölzen Quercus, Fagus und Alnus sind Forstpflanzen der Qualität 50/80 mit nachgewiesenem Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden.

10.4. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Straßenbeleuchtung ist eine insekten - und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 vorzusehen. D ie Ausrichtung des Lichtkegels muss gezielt auf die Wege (nach oben abgeschirmt) ohne große Streuung erfolgen.

10.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB (PF1)

PF1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF1 entlang der Hämmerstraße sowie entlang der festgesetzten „Flächen für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser" ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind hier standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der nachstehenden Pflanzliste 3 und Qualität zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 15 m. Die übrigen Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der festgesetzten „Flächen für die Wasserversor gung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser" sind die Bäume jeweils in der Pflanzgrube zu drei Seiten in Richtung der vorgenannten Ver - und Entsorgungsflächen mit Wurzelsperrfolien zu versehen.

Pflanzliste 3 für die festgesetzten Anpflanzflächen mit der Bezeichnung PF1:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
	(Sorte: Allershausen)
	(Sorte: Cleveland)
	(Sorte: Columnare)
Erle	(Alnus x spaethii)
Hainbuche	(Carpinus betulus oder Sorte: \`Fastigiata\`)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
	(Sorte: Fastigiata)
Mehlbeere	(Sorbus aria Sorte: \`Magnifica\`)
Elsbeere	(Sorbus thuringiaca Sorte: \`Fastigiata\`)
Winterlinde	(Tilia cordata)
	(Sorte: Greenspire)
	(Sorte: Erecta)

Folgende Pflanzqualität muss mindestens erfüllt werden:
HSt, 3 x.v., m.DB., StU16-18

Pflanzabstand: 15 m

10.5.1 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für die Pflanzstreifen PF1 entlang der Hämmerstraße

a) Abweichungen vom festgesetzten Pflanzabstand sind innerhalb der festgesetzten Pflanz streifen PF1 entlang der Hämmerstraße im Bereich von geplanten Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen ausnahmsweise möglich.

b) Die festgesetzten Pflanzstreifen PF1 entlang der Hämmerstraße dürfen bezogen auf das jeweilige Grundstück zu maximal 25% der Breite des Grundstücks durch Zugäng e oder Zufahrten überbaut werden. Der einzelne Zugang bzw. die einzelne Zufahrt darf eine Breite von 8 m nicht überschreiten.

c) Die festgesetzten Pflanzstreifen PF1 entlang der Hämmerstraße dürfen in den Bereichen mit einem zusätzlich festgesetzten Leitung srecht (L) für die Realisierung der hier geplanten Baumreihen und Kanalleitungen ausnahmsweise in ihrer Breite um maximal 2 m vergrößert werden (s. auch Festsetzung Nr. 9).

10.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB (PF2)

PF2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung PF2 ist nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 eine Baumreihe mit einer anschließenden dreireihigen Strauchreihe an zupflanzen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12 m. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzliste 4 und den angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der Anteil einzelner Arten darf nicht mehr als 20% betragen

Pflanzliste 4 für die festgesetzten Anpflanzflächen mit der Bezeichnung PF2:

Baumart

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Hängebirke	(Betula pendula)
Moorbirke	(Betula pubescens)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wilder Apfelbaum	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wilder Birnbaum	(Pyrus pyraster)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Silberweide	(Salix alba)
Knackweide	(Salix fragilis)
Korbweide	(Salix viminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Bergulme	(Ulmus glabra)

Folgende Pflanzqualität muss mindestens erfüllt werden:
HSt, 3x.v., m.DB., StU16-18

Pflanzabstand: 12 m

Strauchart

Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier lamarckii)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus [Rhamnus frangula])
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Gemeine Mispel	(Mespilus germanica)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Rote Johannisbeere	(Ribes rubrum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Stumpfblättrige Rose	(Rosa obtusifolia)
Verwachsengriffige Rose	(Rosa stylosa)
Ohrweide	(Salix aurita)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Besenginster	(Sarothamnus [=Cytisus] scoparius)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Folgende Pflanzqualität muss mindestens erfüllt werden:
Str., 2 x.v., Co., 60-100 bzw. 100-150

Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,50 m
Pflanzabstand innerhalb der Reihen: 1,50 m

10.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB innerhalb der Verkehrsflächen

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen A bis E sind nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 mindestens 25 hochstämmige, heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der Pflanzliste 3 gemäß der t extlichen Festsetzung Nr. 10.5 zu entnehmen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der genaue Standort bleibt der Verkehrsplanung vorbehalten.

10.8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche n zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölz e zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

Die festgesetzte Erhaltungsfläche entlang der Planstraße D (Am Riekenbrauck) (Straßenbegleitgrün) darf bezogen auf das jeweilige Grundstück zu maximal 25% der Breite des Grundstücks durch Zugänge oder Zufahrten überbaut werden. Der einzelne Zugang bzw. die einzelne Zufahrt darf eine Breite von 8 m nicht überschreiten. Die für die Anlage der Zugänge oder Zufahrten zu entfernenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzu ngen sind adäquat zu ersetzen.

11. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lärmschutzanlage).

Die bestehende Lärmschutzanlage ist von der gedachten Verlängerung der Grenze der Parzellen 1613 und 444 bis zur Grenze der beiden Parzellen 553 und 556 auf eine Höhe von 4 m zu erhöhen. In den übrigen Bereichen ist die vorhandene Lärmschutzanlage zu erhalten.

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die Flurstücke 535, 604 und teils 528 der Flur 4 in der Gemarkung Bösperde befinden sich laut ordnungsbehördlicher Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Halingen" der Wasserwerke Westfalen GmbH in Schwerte vom 24. März 1984 in der Wasserschutzzone III. Damit verbu ndene Auflagen für einzelne Vorhaben werden in den einzelnen Genehmigungsverfahren gesondert erteilt .

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

(L) Das Flurstück 184 der Flur 4 in der Gemarkung Bösperde liegt ganz oder teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Märkischer Kreis" mit der Nummer LSG-4512-0004. Es gilt hier die entsprechende Landschaftsschutzgebietsverordnung .

Richtfunkstrecke (siehe Hinweis Nr. 8)

Umgrenzung einer Fläche mit vermuteten Bodendenkmälern gem. Denkmalschutzgesetz NW

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche befinden sich vermutete Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz NW. Es handelt sich hierbei um die Hofstelle Riekenbrauck und ihr direktes Umfeld. Bei dieser ist zu vermuten, dass sie bereits im hohen Mittelalter bestanden hat und Überreste älterer Hofgebäude im Bereich der bestehenden Anlage vorhanden sind. Bei Bodeneingriffen im Planbereich sind daher vorausgeh ende Baggersondagen notwendig. Die Baggersondagen gehen aufgrund des in das DSchG NW aufgenommenen „Veranlasserprinzips" zu Lasten des Vorhabenträgers und müssen von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden. Die Sondagen bedürfen zudem einer Gra bungserlaubnis der Oberen Denkmalbehörde und sind mit dem LWL abzustimmen (vgl. § 13 DSchG NW). Auf den Ergebnissen dieser ersten Voruntersuchung werden ggf. weitere notwendige Maßnahmen (Erweiterung der Sondagen/ flächige Ausgrabung) gründen.

D. Sonstige Darstellungen

Wasserflächen (Teiche)

Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

z.B. 162,0 Geländehöhe in m über NHN

E. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Menden (Sauerland) als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Bodenschutz

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wieder verwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen

3. Waldabstand

Bei der Errichtung baulicher Anlagen, die weniger als 100 m Abstand zum Wald einhalten, sind im Sinne von § 47 Landesforstgesetz NRW Sicherungsmaßnahmen gegen Waldbrände (Schutzvorrichtungen gegen Funkenflug) erforderlich.

4. Artenschutz

4.1 Sollten vor oder während Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Landschaftsbehörde (Tel.: 02351/966 - 60) zu informieren

4.2. Damit das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brut - und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen dem 1.10. und dem 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Die Beschränkung der Bauzeit gilt darüber hinaus für den Umbruch der Offenlandbiotope

4.3. Damit das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG ausgeschlossen werden kann, sind zu entfernende Gehölze vor der Entnahme durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen und weitere Quartiermöglichkeiten (streng und besonders) geschützter Arten zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Sollte n bei der Kontrolle Vorkommen bzw. Lebensstätten o.g. Arten festgestellt werden sind die Fäll - und Rodungsarbeiten umgehend zu unterbrechen und es ist die zuständige Behörde umgehend in Kenntnis zu setzen.

4.4. Innerhalb der im Plangebiet im Bereich der Hofstelle Riekenbrauck vorhandenen Gebäude werden Quartiere diverser im Plangebiet vorkommender Arten vermutet (verschiedene Fledermausarten, Mehlschwalben etc.). Im Falle der Absicht, diese Gebäude zu entfernen, sind auf der Baugenehmigungsebene weitere Gutachten erforderlich, die Aufschluss über Brut - und Fortpflanzungsstätten und allgemeine Quartiernutzungen geben. Maßnahmen für den späteren, eventuell stattfindenden Gebäudeabriss werden im Artenschutzbeitrag des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 205 erwähnt, müssen aber im Detail vorhabenbezogen festgelegt w erden.

5. 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 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 Stadt Menden als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903 -0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

6. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Wird bei Festsetzungen auf technische Regelwerke verwiesen [z.B. DIN, herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin oder Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie - bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007)], können diese bei der Stadt Menden (Sauerland), Abt. Planung und Bauordnung, Neumarkt 5, 58706 Menden (Sauerland) zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

7. Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt im Allgemeinen militärischen Tiefflugbereich der Bundesrepublik Deutschland. Bauanträge für bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile -, die eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

8. Richtfunkstrecke

Bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben für den Bereich der im Bebauungsplan Nr. 205 nachrichtlich übernommenen Richtfunkstrecke mit geplanten Höhen von über 20 m sind die Unterlagen vor Erteilung einer Genehmigung der Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange zur Störvermeidung von Richtfunkstrecken zur Prüfung vorzulegen.

9. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

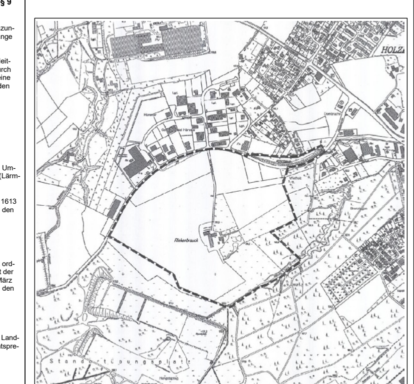
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 205 „Gewerbegebiet Hämmer II" treten die bislang für den Geltungsbereich rechtsgültigen Festsetzungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 125/ I Bereich: Hämmer, Lindort, Dombrüche sowie des Durchführungsplanes C -D der ehemaligen Gemeinde Bösperde als übergeleiteter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) außer Kraft.

10. Schallschutz

	nicht störende Betriebe	Astands-klasse VII	Astands-klasse VI	Astands-klasse V	Astands-klasse IV	Astands-klasse III	Astands-klasse II	Astands-klasse I
GE (e)	Z m N	A z m N	Uz	Uz	Uz	Uz	Uz	Uz
GE 100	Z o N	Z m N	A z m N	Uz	Uz	Uz	Uz	Uz
GE 200	Z o N	Z o N	Z m N	A z m N	Uz	Uz	Uz	Uz
GI 300	Z o N	Z o N	Z o N	Z m N	A z m N	Uz	Uz	Uz
GI 500	Z o N	Z o N	Z o N	Z o N	Z m N	A z m N	Uz	Uz

Auflistung der geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen mit Benennung der zulässigen Betriebsarten und der dazu erforderlichen Nachweise

Z m N: zulässig mit immissionstechnischem Nachweis
Z o N: zulässig ohne immissionstechnischem Nachweis
A z m N: ausnahmsweise zulässig mit immissionstechnischem Nachweis
Uz: unzulässig



Es gilt die BauNVO 2017

menden sauerland

Bebauungsplan Nr. 205 "Gewerbegebiet Hämmer II"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Planstand: 08. Januar 2019