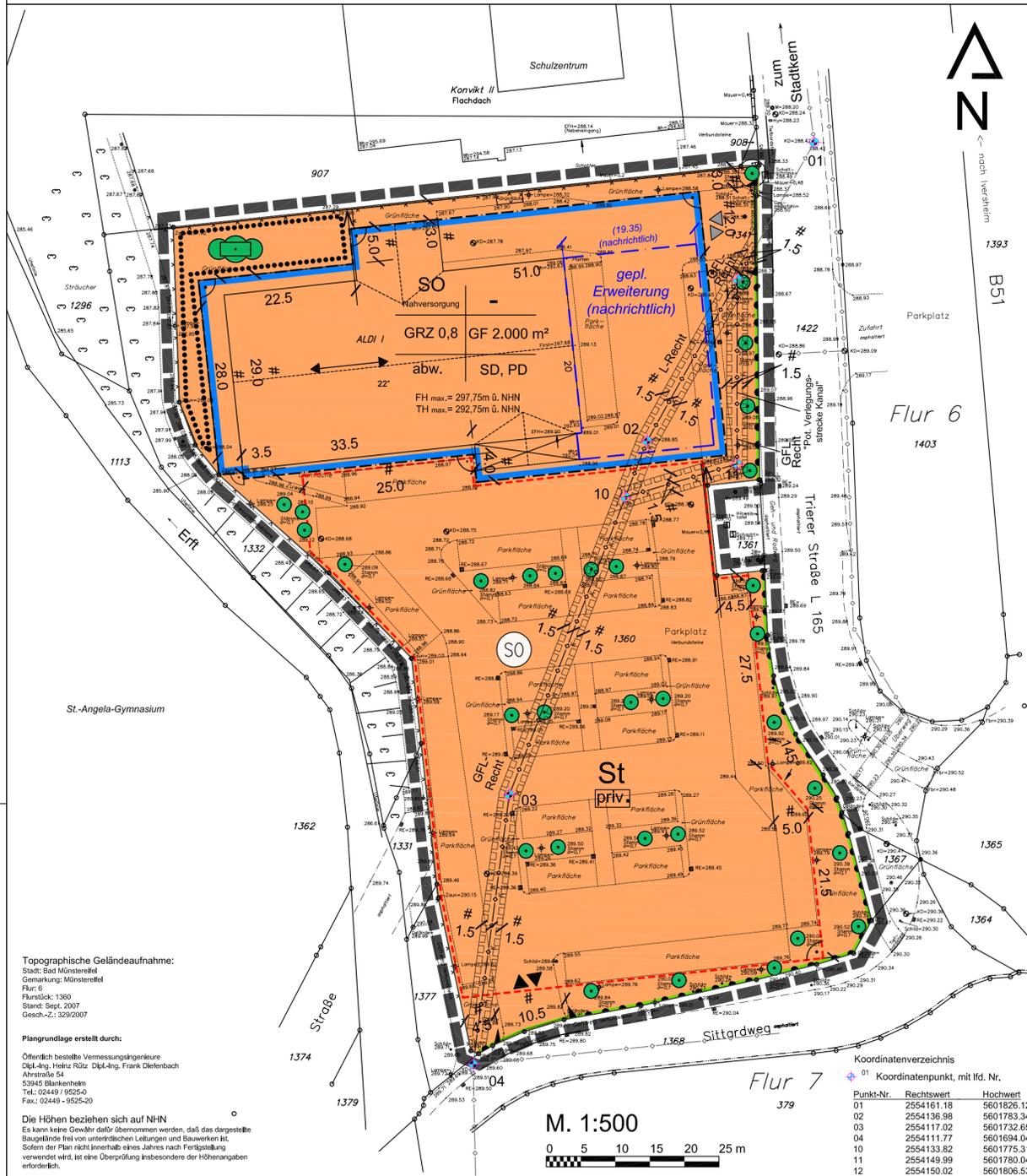


Stadt Bad Münsteriefel

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b

"Goldenes Tal - Abschnitt Konvikt"



Planzeichenerklärung:

FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Rechtsgundlagen

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)

BauNVO
Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

PlanV 90
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichensatzverordnung 1990) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58)

GO NW
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 f.), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498)

EHErI NW
Gem. RdErl. NW „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)“ vom 07.05.1996 (MBl. NW S. 922)

BauO NW
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 12.11.2006 (GV. NRW S. 615)

LWG NW
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926)

BBodSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502)

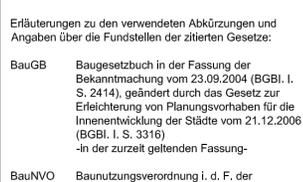
FStGr
Bundesfernstraßengesetz vom 20.02.2003 (BGBl. I. S. 286)

StrWg NW
Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV. NRW S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355) -In der zurzeit geltenden Fassung-

BNatSchG
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193)

LG NW
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568) -In der zurzeit geltenden Fassung-

Übersichtskarte, M. 1:5.000



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Das „Sonstige Sondergebiet - SO“ (gemäß § 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient einem Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung von Endverbrauchern mit Waren aller Art.

Zulässig sind eine Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.125 qm und eine Geschosfläche (GF) von maximal 2.000 qm.

Folgende Maßgaben hinsichtlich des Warenangebots sind dabei einzuhalten:

1.1.1 (aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3b übernommen): Einzelhandel mit Waren aller Art ist zulässig auf einer VK von maximal 700 qm; es kann eine VK von 800 qm zugelassen werden, wenn mindestens 60 % der VK ausschließlich dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen entsprechend dem „Einzelhandelserlass Anlage 1 vom Mai 1996“ dient (siehe hierzu Anhang 1).

1.1.2 Über die Maßgaben der Ziffer 1.1.1 hinaus sind maximal weitere 325 qm VK zulässig, wenn die zusätzliche VK ausschließlich dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen entsprechend dem „Einzelhandelserlass Anlage 1 vom Mai 1996“ dient (siehe hierzu Anhang 1).

1.2 Stellplätze sind ausschließlich auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche „St - privat“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungscharakter im zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.

1.4 Es wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, daß die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind.

1.5 Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Außenseite Dachhaut.

1.6 Im Planlegungsbereich kann eine Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes für die Grundstücks-Versiegelung gem. § 19, Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Vermeidungsmaßnahmen, Grünordnung

2.1 Während Bauphases sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

2.2 Vor Beginn von Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Baubarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

2.3 Die vorhandenen, im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bäume sind vom Vorhabenträger als Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ggf. abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2.4 Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen ist vom Vorhabenträger als Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ggf. abgängige Bepflanzung ist zu ersetzen.

3. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

3.1 Zu- und Ausfahrten zu der Baugebietsfläche sind nur an den im zeichnerischen Teil eingetragenen Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.

3.2 An den mit Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Straßenabschnitten dürfen keine Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Ausnahmsweise kann bei Erfordernis eine Notzufahrt für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, u.ä. an diesen Straßenabschnitten zugelassen werden.

4. Sonstige Schutzmaßnahmen und Auflagen

4.1 Großflächige Metalldachdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer weitestbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

4.2 Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bad Münsteriefel bzw. der Ver-/Entsorgungsträger zu belasten. Diese Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, welche eine dortige unterirdische Leitungstrasse gefährden könnten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Die Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudekörpers ist entsprechend der im zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung eingetragenen Signatur zu orientieren.

2. Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldächer („SD“) oder Pultdächer („PD“).

Anhang

„Einzelhandelserlass“ Stand Mai 1996

Gem. RdErl. NW „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben“ (Einzelhandelserlass - EHErI NW) vom 07.05.1996 (MBl. NW S.922)

Anlage 1, Teil A:
...
Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-relevante Sortimentsgruppen)

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Verfahrensvermerke

Die Planungsgrundlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichensatzverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den

Öffent. bestellter Vermess.-Ingenieur

Entwurf und Bearbeitung:

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker
Architekten- u. Ingenieurlösungen

Kölner Straße 25 · 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 · Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de · info@pe-becker.de

....., den

Planverfasser

Der Rat der Stadt Bad Münsteriefel hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b beschlossen.

Bad Münsteriefel, den

Der Bürgermeister Ratsmitglied

....., den

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b wurde am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Münsteriefel, den

Der Bürgermeister

....., den

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.09. bis 28.09.2007.

Bad Münsteriefel, den

Der Bürgermeister

....., den

Der Bürgermeister

Es erfolgte eine vorgezogene Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.09.2007.

Bad Münsteriefel, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bad Münsteriefel hat am beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Bad Münsteriefel, den

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Die öffentliche Auslegung dieses Änderungsentwurfs mit der zugehörigen Begründung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB ist am Ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom benachrichtigt.

Bad Münsteriefel, den

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Bad Münsteriefel hat am diese Änderung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Bad Münsteriefel, den

Der Bürgermeister Ratsmitglied

Der Beschluss dieser Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht worden. Diese Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Münsteriefel, den

Der Bürgermeister

Stadt Bad Münsteriefel
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b

Kölner Straße 25 · 53925 Kall
Telefon: 02441 / 9990-0 · Telefax: 02441 / 9990-40
www.pe-becker.de · info@pe-becker.de

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker
Architekten- u. Ingenieurlösungen