

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3b
„Goldenes Tal – Abschnitt Konvikt“

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Rechtsgrundlagen

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze:

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) -in der zurzeit geltenden Fassung-
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 Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
PlanzV 90	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 ff), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 498) -in der zurzeit geltenden Fassung-
EHErl NW	Gem. RdErl. NW „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 07.05.1996 (MBI. 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) -in der zurzeit geltenden Fassung-
LWG NW	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926) -in der zurzeit geltenden Fassung-

BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) -in der zurzeit geltenden Fassung-
FStrG	Bundesfernstraßengesetz vom 20.02.2003 (BGBl. I. S. 286) -in der zurzeit geltenden Fassung-
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) -in der zurzeit geltenden Fassung-
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-

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 Geschößfläche (GF) von maximal 2.000 qm.
Folgende Maßgaben hinsichtlich des Warenangebotes 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 Nutzungsschablone 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 Plangeltungsbereich kann eine Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes für die Grundstücks-Versiegelung gem. § 19, Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Vermeidungsmaßnahmen, Grünordnung

- 2.1 Während Bauphasen 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 vegetations-technische 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 Bauarbeiten 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.
- 2.5 Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind wie bisher, gärtnerisch gestaltet, zu unterhalten (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

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 Feu-

erwehr, Rettungsfahrzeuge, u.ä. an diesen Straßenabschnitten zugelassen werden.

4. Sonstige Schutzmaßnahmen und Auflagen

- 4.1 Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt 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 Müns-terefel bzw. der Ver-/Entsorgungsträger zu belasten. Diese Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, welche eine dortige unterirdische Leitungstrasse gefährden könnten.

II. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB)

1. Die Firstrichtung für das Dach des Hauptgebäudekörpers ist entsprechend der im zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung eingetragenen Sig-natur zu orientieren.
2. Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldächer („SD“) oder Pultdächer („PD“).

Stand: Entwurf, Nov. 2007

StBau2\...\TF 4.Änd.3b

Anhang 1:

„Einzelhandelserlass“ Stand Mai 1996

Gem. RdErl. NW „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben“ (Einzelhandelserlass – EHErl 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

Anhang 2:

Verfahrensvermerke