

Stadt Bad Münstereifel

6. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 29d „Südliche Vorstadt“

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

**Textliche Festsetzungen,
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Die bisherigen Rechtsgrundlagen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29d und dessen voraufgegangener Änderungen werden für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung in nachfolgende Fassung übergeführt:

- Rechtsgrundlagen

- Die Rechtsgrundlagen werden umgestellt auf den aktuell gültigen Stand.
- Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der Rechtsgrundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) -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 Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) -in der zurzeit geltenden Fassung-
PlanzV	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272) -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), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) -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), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185) -in der zurzeit geltenden Fassung-
DSchG NW	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 274) -in der zurzeit geltenden Fassung-
FStrG	Bundesfernstraßengesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I. S. 1206), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
Bezugsquelle	für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

- Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) (gemäß § 7 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Planbereich Anlagen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) und Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Planbereich Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Planbereich Anlagen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) unzulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Planbereich Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 7 Abs. 2 Nr. 4 nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.6 Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.
- 1.7 Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen- oder Garagenteilgeschosse nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 2.2 Die Traufhöhe (TH) wird gemessen am Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut in der Mitte der traufseitigen Gebäudewände, bei in sich gegliederten Wänden (mit unterschiedlichen Wandteilen) in der Mitte der jeweiligen Wandteile. Bei Gebäudeteilen mit Zulässigkeit eines Flachdachs gilt dies analog für die Höhe der Attika.
- 2.3 Für untergeordnete Anlagen, Bauteile oder Dachaufbauten, wie Kamine, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Lüfter, o.ä., deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Firsthöhen nicht möglich ist, können ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB) bis zu 2 m größere Höhen und eine andere Gestaltung als nach der jeweiligen Nutzungsschablone zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

- 3.1 Festgesetzt wird gemäß Planeinschrieb (g) eine geschlossene Bauweise.
- 3.2 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ist eine Zurücktreten von der Baulinie bis zu 3,0 m Tiefe zulässig, um Gebäude straßenseitig zu gliedern oder um Gebäudekanten zu brechen.
- 3.3 Unterirdische Geschosse und Zufahrt/en zu Tiefgarage/n dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten.
Oberirdische Stellplatzflächen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Nebenanlagenfläche mit der Signatur „St“ zulässig.
- 3.4 Bei baulichen Änderungen an der z.Zt. bestehenden Platzanlage an der Trierer Straße ist auf der eingetragenen Nebenanlagenfläche „St“ auch weiterhin eine Haltestelle und Wendemöglichkeit für Busse zu gewährleisten (in Verbindung mit den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen). Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen einer weiterführenden tiefbautechnischen Detail- und Ausführungsplanung mit der Stadt Bad Münstereifel und den weiteren berührten Behörden / Trägern des ÖPNV abzustimmen.
Bauliche Nebenanlagen außer der Bushaltestelle, Stellplätzen und Außengastronomie sind hier nicht zulässig.

4. Grunddienstbarkeiten

- 4.1 Der am südlichen Rand der Planzeichnung mit der Signatur „CR/LR (4.1)“ gekennzeichnete Grundstücksstreifen (2,5 m breit) ist mit einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit für die RWE Energie AG (bzw. übertragbar auf Dritte) belastet (Compact-Stations-Recht am östlichen Ende und Leitungsrecht bis dorthin, verbunden mit dem Recht, alle zu Betrieb und Unterhaltung der Anlage erforderlichen Maßnahmen jederzeit durchzuführen).
Solange dieses Recht besteht, müssen stations- und leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdischer Art unterbleiben und der belastete Streifen ist von Bebauung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, die die Zugänglichkeit von Leitungsverlauf oder Compact-Station beeinträchtigen.

- 4.2 Der in der Planzeichnung mit der Signatur „GFLR (4.2)“ gekennzeichnete Baulandstreifen, ebenfalls am südlichen Plangebietsrand, ist - im Rang hinter dem bestehenden Recht unter Ziffer 4.1 - mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Nr. 843, zu Gunsten Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen bzw. zu Gunsten der Versorgungsträger des o.g. Flurstücks zu belasten.
Der Grunddienstbarkeitsstreifen ist – abgesehen von dem Recht unter Ziffer 4.1 - von Bebauung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, die eine Zuwegung und Zuleitungen zum Flurstück 843 beeinträchtigen können.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Kerngebiet die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen folgende Schalldämmung der Fenster, der Wände und der Dächer aufweisen müssen:
- | | |
|-------------------------|---|
| Fenster / Fenstertüren: | Schallschutzklasse 2 bewertet nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ |
| Außenwände und Dächer: | 40 dB $R'_{w,res}$ bewertet nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ |

6. Niederschlagswasserbeseitigung

- 6.1 Gemäß § 51a Landeswassergesetz wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser, das von Dach-, Hof- und Parkflächen anfällt, der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuleiten ist. Eine Befreiung kann im Einzelfall erfolgen.

7. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- 7.1 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.
- 7.2 Vor Beginn von Erdarbeiten ist Oberboden entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische 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.
- 7.3 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, extensiv zu entwickeln und zu pflegen.

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB)

1. Dachform

- 1.1 Die zulässige Dachform des Hauptdaches in den einzelnen Baugebietsteilen ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Gestaltungssatzung

- 2.1 Bei der Gestaltung der Hauptbaukörper ist die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel vom 19.03.1986, Gebiet II, anzuwenden.

3. Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksteilflächen

- 3.1 Private Grundstücksflächen entlang der Trierer Straße sind der Gestaltung des öffentlichen Raumes anzugleichen.

C. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen u. Hinweise (gemäß § 9 BauGB)

1. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den Standort der ehemaligen Gerberei J. Roth & Söhne KG. Diese ist als „Gerberei am Orchheimer Tor“ im Verzeichnis der Altstandorte / Altlastenkataster (nach § 8 Landesbodenschutzgesetz) der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unter lfd. Nr. 5406/150 erfasst. In den Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes war dazu folgende Erläuterung enthalten: „Eine historische Recherche zum ehemaligen Gerbereistandort ergab, dass an diesem Standort nur natürliche Gerbsäuren pflanzlichen Ursprungs verwendet wurden. Eine Belastung des Bodens durch eine über Jahre erfolgte Konzentration von Gerbstoffen ist jedoch nicht auszuschließen.“ Innerhalb des Altstandortes wurde eine Teilfläche ehemals als Tankstelle genutzt. Diese ist in der Planzeichnung mit einer Signatur gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Dort wurde nach den Sanierungsarbeiten eine registrierte Restbelastung (Mineralölkohlenwasserstoffe – MKW) im Boden belassen. Vor Boden-Eingriffen im Änderungsbereich ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen oder Auffälligkeiten festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.
2. Auf dem Gelände der ehemaligen Gerberei J. Roth & Söhne KG wurden die Gerbgruben nach Aufgabe der Produktion mit Erdreich (Aushub aus Baugruben) verfüllt, verdichtet und mit Beton abgedeckt. Da es sich hierbei um bestehende unterirdische Bauwerke handelt, wird für künftige Baumaßnahmen auf die Beachtung der Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ hingewiesen.

3. Das Änderungsgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Schutzmaßnahmen siehe oben, Ziffer A. 5.1 .
4. Das auf Flurstück Nr. 1424, Flur 6, aufstehende Fachwerkhaus, Trierer Straße 7, ist unter Denkmal-Nr. 175 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Bad Münstereifel eingetragen. Des Weiteren befindet sich auf diesem Flurstück an der Straßenbegrenzungslinie zur Trierer Straße ein Bildstock der „Fußfallstationen der sieben Schmerzen Mariens“, der ebenfalls ein Baudenkmal (Nr. 359) darstellt.
Zu beachten ist ferner die Denkmaleigenschaft des Mauerrings um die Kernstadt, mit dem Orchheimer Tor, unmittelbar an der nördlichen Plangebiets-Abgrenzung.
Bauliche Maßnahmen im Plangebiet bedürfen daher einer Erlaubnis der Stadt Bad Münstereifel als Unterer Denkmalbehörde (§ 9 Denkmalschutzgesetz – DSchG NW). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind im Baugenehmigungsverfahren von der/n zuständigen Behörde/n in angemessener Weise zu berücksichtigen.
5. Entlang der Bundesstrasse B51 wurde die „Anbauverbotszone“ von 20m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Die gesetzlichen Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG -in der zurzeit geltenden Fassung-) sind zu beachten; dies gilt auch bezüglich der „Anbaubeschränkungszone“ von 40m Breite vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und für Anlagen der Außenwerbung.
In der „Anbaubeschränkungszone“ sind außerdem alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
6. Bei Erdeingriffen ist von archäologischen Bodendenkmälern auszugehen. Bei Baugenehmigungsverfahren ist der LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn - zu beteiligen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - unverzüglich zu melden. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die Stadt Bad Münstereifel als Untere Denkmalbehörde ist hiervon in Kenntnis zu setzen. Auf §§ 3 -18 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.
7. Der Grundwasserstand innerhalb des Änderungsbereiches liegt 3 bis 5 m unter Flur. Daher sind bei der Planung von unterirdischen Anlagen bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen erforderlich. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung, auch kein zeitweiliges Abpumpen, ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit von Grund- oder Oberflächenwasser eintreten.
8. Vorhandene Leitungsverläufe im Plangeltungsbereich sind zu erhalten oder, unter Wahrung ihrer Erschließungsfunktion, umzuverlegen.
9. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassg.

April 2005).“ Die in der DIN genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu berücksichtigen.

10. Bei einem evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Stand: Nov. 2011

My\.. \ Entw 6. Änd 29d \ TF 6. Änd 29d

Verfahrensvermerke:

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Blankenheim, den

(Siegel)

.....
ÖbVI

Der Stadtrat hat am gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Münstereifel, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat entsprechend § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am

Bad Münstereifel, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat gemäß § 10 (1) BauGB am beschlossen worden.

Bad Münstereifel, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung sowie der Hinweis, wo diese eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Diese Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Bad Münstereifel, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister