

Stadt Bad Münstereifel, Bebauungsplan Nr. 80 "Ergänzungsstandort Nahversorgung" im Bereich Flaches Feld, Teilbereich "a"

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis – Stand vom (Kreis Euskirchen, Geschäftsbuch-Nr.) – überein.

..... den20.....

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

..... den20.....

2. Entwurfsbearbeitung

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen
Euskirchen, den20.....

3. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat gemäß § 2 und § 1 (8) BauGB am 24.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich „a“ beschlossen und das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am20..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Über die Ziele und Zwecke der Planung sind die Bürger gem. § 3 (1) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom 06.02.2012 bis zum 06.01.2012 unterrichtet worden.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und BauGB mit Schreiben / eMail vom 12.12.2011

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.02.2012 bis 06.03.2012 einschließlich ausgelegt.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

7. Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat nach der Auslegung am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von Stellungnahmen zu ändern; er hat weiterhin beschlossen

- den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (3) Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen
- den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen mit der Bestimmung, dass Abregungen nur zu dem geänderten Teil vorgebracht werden können
- die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB angemessen zu verkürzen
- da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die erneuten Stellungnahmen der von der Änderung oder Erweiterung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB einzuholen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes / Änderung und die zugehörige Begründung haben gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am als Satzungsbeschluss worden.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

9. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

10. In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes / Änderung als Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Bad Münstereifel ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

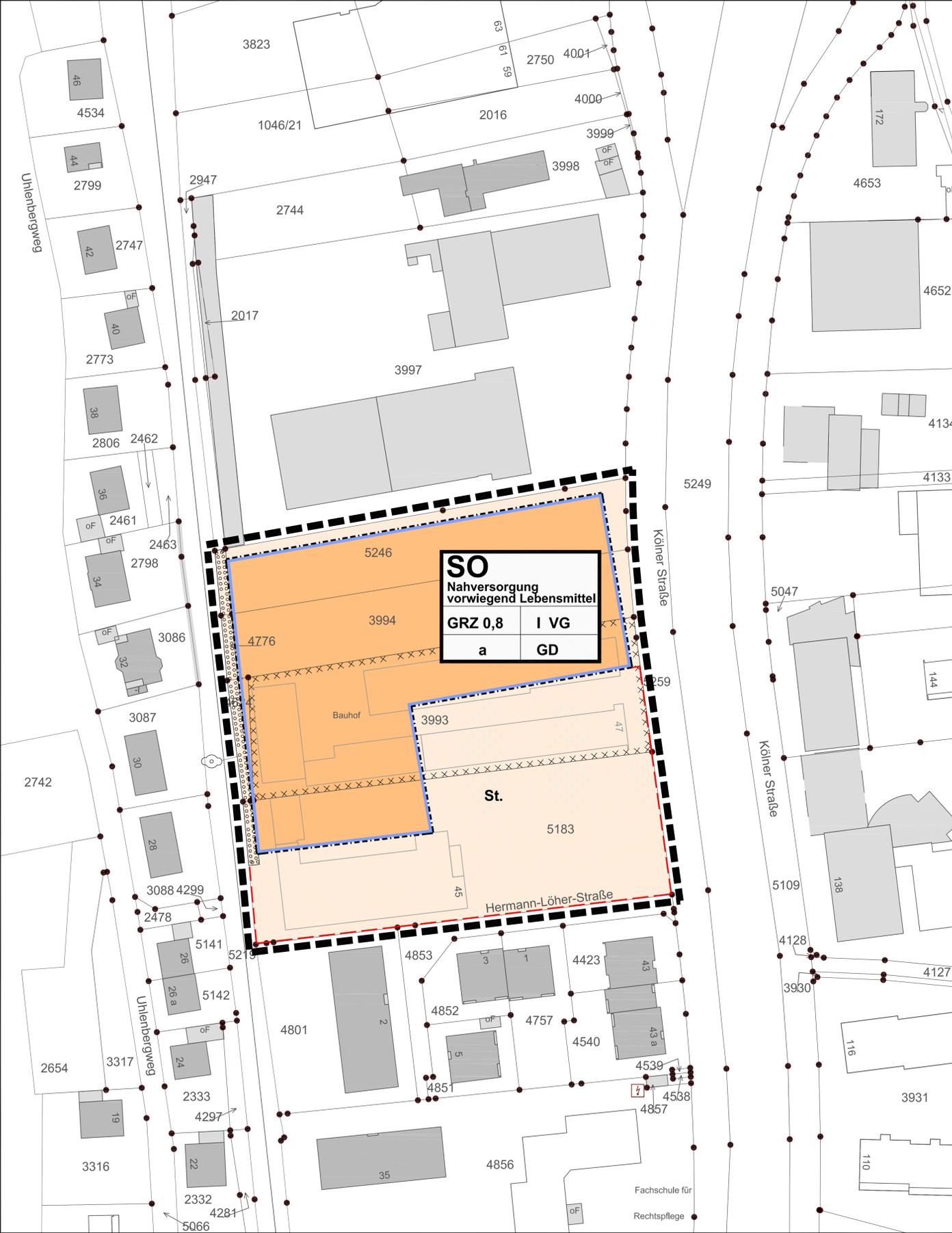
Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Bad Münstereifel, den20.....

Bürgermeister

Änderungen

Änderungen aufgrund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung sind nicht vorgenommen und als solche gekennzeichnet.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung- vorwiegend Lebensmittel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
I VG zul. Zahl der Vollgeschosse, 1 VG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- GD geneigtes Dach

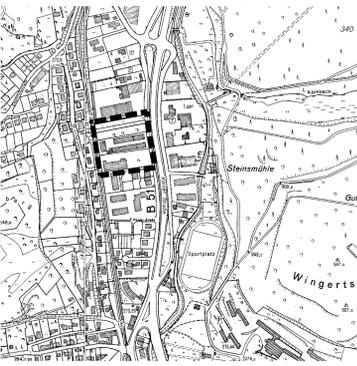
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zweckbestimmung: Gehölzfläche

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: St. - Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastverdrachtsfläche), (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Übersicht o. Maßstab



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - (§ 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „Nahversorgung - vorwiegend Lebensmittel“ festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient das Sondergebiet der Unterbringung eines:

1. **Lebensmittelsupermarktes** mit einer Verkaufsfläche von max. 2.500 qm
Für das Kernsortiment sind (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der „Bad Münstereifeler Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“) folgende Sortimentsgruppen zulässig:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11/47.2)
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75)
 - Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Das Randsortiment des Lebensmittel-Supermarktes darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment gilt die Bad Münstereifeler Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

- Im Vorkassenbereich ist zusätzlich eine Vorkassen-Shopzone mit einer Verkaufsfläche von max. 300 qm zulässig. Zulässig sind Shops mit folgenden Kernsortimenten:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11/47.2)
 - Apotheke (WZ-Nr. 47.73)
 - Blumen, Pflanzen (WZ-Nr. 47.76.1)
 - Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.67.1), Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ-Nr. 47.67.2)

2. **Lebensmitteldiscounters** mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 qm.
Für das Kernsortiment sind (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008 und der „Bad Münstereifeler Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“) folgende Sortimentsgruppen zulässig:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75)
 - Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Das Randsortiment des Lebensmittel-Discountmarktes darf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment gilt die Bad Münstereifeler Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Anlieferungszone und Feuerwehrtzuffahrt bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

3.0 Bauweise

Für das SO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

4.0 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 4.1 Innerhalb „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Baum-Strauch-Hecken aus standortheimischen Sträuchern vorzunehmen.
- 4.2 Die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.
- 4.3 Je angefangene 8 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Hochstamm, 2 x v., Stammumfang 14-16 cm) der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

- Pflanzenliste:**
- | | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|
| Bäume | Hainbuche (Carpinus betulus) | Sträucher | Haselnuß (Corylus avellana) |
| Rotbuche (Fagus sylvatica) | Stieleiche (Quercus robur) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Weißdorn (Crataegus monogyna) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Roter Hahndorn (Cornus sanguinea) | Weißer Hahndorn (Cornus alba) |
| Traubenkirsche (Prunus padus) | Hundrose (Rosa canina) | Pflaumenblüte (Elaeagnus europaeus) | Schneeball (Viburnum opulus) |
| Vogelbeere (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) | Faulbaum (Fragaria alnus) |
| | | Kupfer Feisenbirne (Amelanchier lamarckii) | |

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

1.0 Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

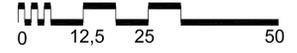
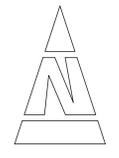
2.0 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.0 Kampfmittel
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

4.0 Bodenschutz / Altlasten
Das Gelände des städtischen Bauhofes (Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 1, Flurstück 3993) ist in der Schadensakte des Kreis Euskirchen als Altlastverdrachtsfläche geführt. Diese Eintragung erfolgte rein nachrichtlich im Hinblick auf ggf. in der Zukunft liegende Eingriffe in den Boden z.B. im Zuge von Baumaßnahmen. Ausgangspunkt bildet dabei die Tatsache, dass trotz der durchgeführten Grundwasseranhebung bei Eingriffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden kann, dass Ausbarmassen mit Restbelastungen angetroffen werden, die dann entsprechend abfallwirtschaftlicher Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen wären.
Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen ist bei den einzelnen nachfolgenden Baueingriffsverfahren zu beteiligen.

5.0 DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Bad Münstereifel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6.0 Artenschutz
Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, damit schon vor Beginn der Arbeiten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können bzw. vorab entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (§§ 14, 15 BNatSchG) durchgeführt werden können.



Stadt Bad Münstereifel Kreis Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 80 Ergänzungsstandort Nahversorgung im Bereich Flaches Feld, Teilbereich "a" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemarkung Münstereifel, Flur 1

___ Ausfertigung