

Stadt Bad Münstereifel, Bebauungsplan Nr. 80a "Ergänzungsstandort Nahversorgung" im Bereich Flaches Feld, 2. Änderung

M. 1: 500

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 Katasterschneis – Stand vom (Kreis Euskirchen, Geschäftsbuch-Nr.) – überein.
..... den 20

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
..... den 20

2. **Entwurfsbearbeitung**
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Langerath
53881 Euskirchen
Euskirchen, den 20

3. **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadterweiterungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat gemäß § 3 und § 1 (6) BauGB am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80a "Ergänzungsstandort Nahversorgung", 2. Änderung beschlossen.
Bad Münstereifel, den 20

Bürgermeisterin
.....

Der Beschluss zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist am 20

Bad Münstereifel, den 20

Bürgermeisterin
.....

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am im Amtsblatt der Stadt Bad Münstereifel erfolgt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte im Schreiben vom für die Dauer eines Monats.
Bad Münstereifel, den 20

Bürgermeisterin
.....

5. **Öffentliche Auslegung**
Der Stadterweiterungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat am beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80a "Ergänzungsstandort Nahversorgung", 2. Änderung mit Begründung und Umweltbericht öffentlich auszulegen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich ausliegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Auslegung benachrichtigt.
Bad Münstereifel, den 20

Bürgermeisterin
.....

6. **Satzungsbeschluss**
Dieser Bebauungsplan / Änderung ist aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt Bad Münstereifel am 20 als Satzung beschlossen worden.
Bad Münstereifel, den 20

Bürgermeisterin
.....

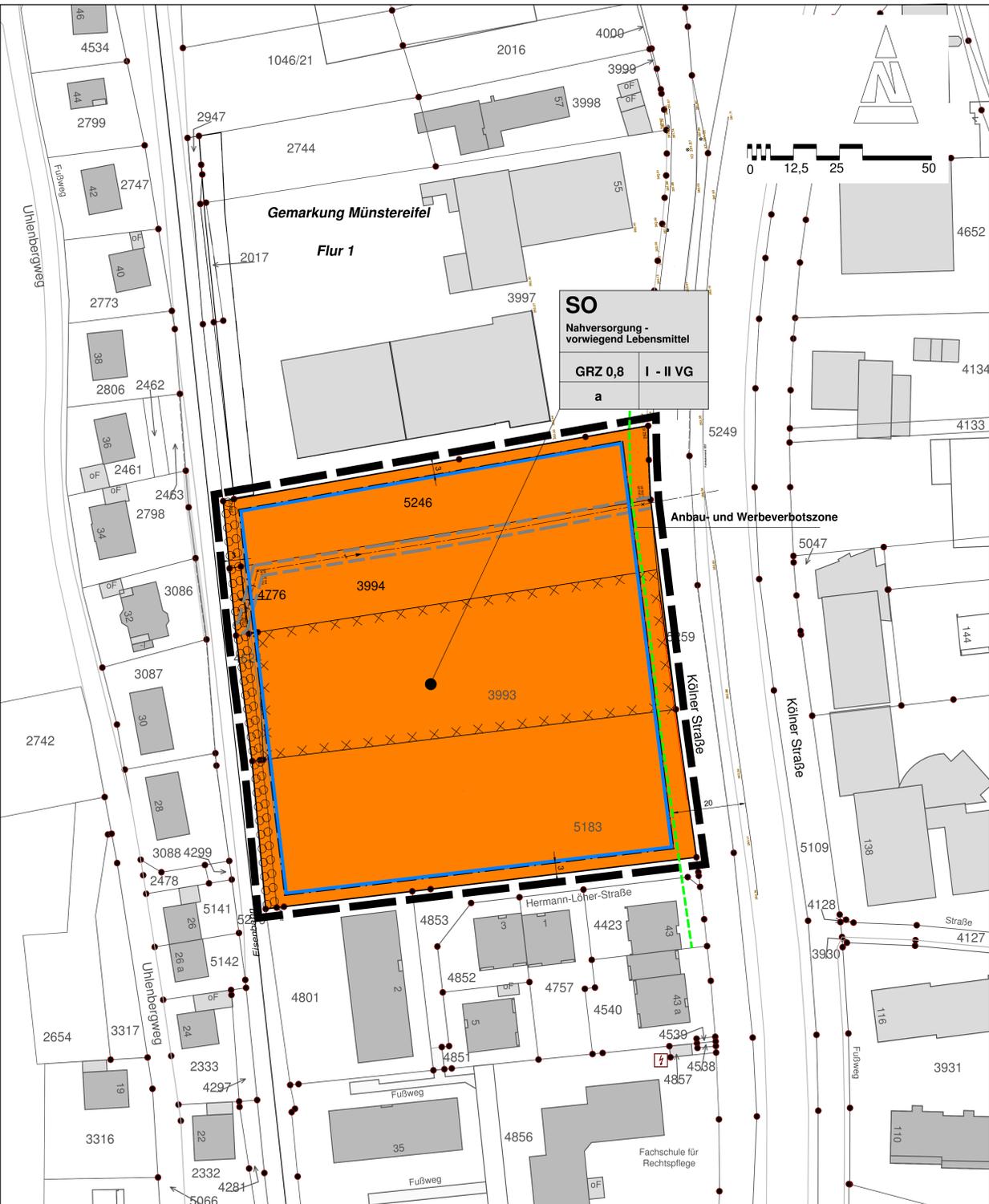
7. **In-Kraft-Treten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes / Änderung als Satzung durch den Rat der Stadt Bad Münstereifel ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 20 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan / Änderung tritt damit in Kraft.
Bad Münstereifel, den 20

Bürgermeisterin
.....

8. **Ausfertigung**
Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und Text wird hiermit ausgeteilt.
Bad Münstereifel, den 20

Bürgermeisterin
.....

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



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung - vorwiegend Lebensmittel

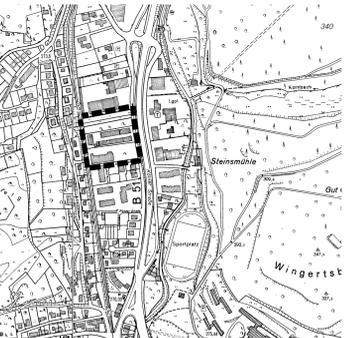
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
H-I VG zul. Zahl der Vollgeschosse, 1 bis 2 VG

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

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

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastverdachtsfläche) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Münstereifel
Anbau- und Werbeverbotzone von 20 m zur B 51

Übersicht o. Maßstab



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2019 (BGBl. I S. 1548).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 10 G. v. 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).
- jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
Im Sondergebiet ist zur näheren Definition der Eigenart der zulässigen Betriebe eine Verkaufsfächenzahl (VKFZ) von 0,312 zwingend einzuhalten. Die Verkaufsfächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfäche, als Obergrenze, je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Grundstückfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte Fläche eines Baugrundstücks, die innerhalb des Sondergebietes gelegen ist, unabhängig davon, ob die Fläche überbaubar ist oder nicht.
Hinweis:
Auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine anrechenbare Gesamtgrundstückfläche von rd. 13.155 qm ermittelt.
Die Verkaufsfächenzahl wurde für das Sondergebiet auf 0,312 festgelegt. Es ist eine maximale Verkaufsfäche von 4.100 qm im Plangebiet zulässig.

1.1.2 Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfächen-Verhältniszahl von 0,312 sind folgende Verkaufsfächerebenen zulässig:

- größtflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortiment - 0,289 (entspricht bezogen auf das gesamte Sondergebiet einer maximalen Verkaufsfäche von 3.800 qm).
- kleinflächige Ladenbetriebe mit Sortimenten des ergänzenden Bedarfs (vgl. Absatz 1.4) - 0,023 (entspricht in etwa einer Größe von 300 qm).

1.2 Sonstige untergeordnete Nutzungen, die dem Gebiet dienen (z.B. Geldautomat, Poststelle).

1.3 Als nahversorgungsrelevant im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke sowie Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11), Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9). Definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige - WZ 2008 und der „Bad Münstereifeler Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“.

1.4 Als Sortimente des ergänzenden Bedarfs im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Nahrungsmittel, Getränke sowie Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11), Blumen, Pflanzen (WZ-Nr. 47.76.1), Fachzeitschriften, Unterhaltungsschriften und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.87.1), Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ-Nr. 47.87.2). Definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige - WZ 2008 und der „Bad Münstereifeler Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“.

1.5 **Einzelhandel mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)), ist nicht zulässig.**

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

1.0 **Erdbebenezone**
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenezonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenezone 1, Untergrundklasse 9 (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2.0 **Bodenanmalage**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Neীগgen, Zehntriftstraße 45, 53285 Neীগgen, 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 Bombenbrüchigen Kampfmitteln während der Erd- / Baubearbeitung sind als Sicherheitsgründe die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

4.0 **Bodenschutz / Altlasten**
Für einen Teilbereich des Plangebietes, d.h. für das Grundstück Gemarkung Münstereifel, Flur 1, Flurstück 3993, liegt gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) eine nachrichtliche Eintragung unter der Kataster-Nr. 5406/167 (ehemalige Baubetriebsstelle) vor.
In den Schadensbereichen im Bereich der ehemaligen Tankstelle und im Bereich des Ölkäfers vgl. Lageplan mit Untersuchungspunkten aus dem Gutachten "Ergänzende Untersuchungen Altlastenerkennung Baufeld Bad Münstereifel" der Ingenieurgesellschaft Spitzel & Jossen, Siegburg, vom 08.04.2012, Zeichnung Nr. 2212908-GU002 ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Zuge der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser in den Untergrund eindringt.
Nachfolgend sind dann im Schadensbereich an der ehemaligen Tankstelle die geplannten Maßnahmen durch wasserrechtliche Auflagen im Schadenbereich am Ölkäfer ist ebenfalls eine dauerhafte Versiegelung herzustellen.
Alle Baumaßnahmen im Bereich der Schadensbereiche gutachterlich zu begleiten. Im Rahmen dieser gutachterlichen Begleitung ist vor Beginn von Baumaßnahmen in den Schadensbereichen ein entsprechendes Maßnahmenkonzept zu erstellen und die Untere Bodenschutzbehörde (UBS) zur Zustimmung vorzulegen. Eingriffe in den Boden in den Schadensbereichen sind erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zu dem vorgelegten Maßnahmenkonzept zulässig.

5.0 **Abfallwirtschaft**
Die gewerblichen Siedlungsabfälle sind unter Beachtung der Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), der Abfallzusage der Stadt Bad Münstereifel, und der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Euskirchen mit dem Ziel der Verwertung bereits an der Anfallstelle getrennt zu erfassen und getrennt von Abfällen zur Beseitigung zu entsorgen.

6.0 **DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, die Bad Münstereifeler Liste (März 2015) im Rückgriff auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) auf die in der Bebauungsplan-Karte verlesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.
Die werden beim Amt für Planung und Bauen der Stadt Bad Münstereifel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

7.0 **Artenschutz**
Die Prüfung von Verbotstatbeständen (Artenschutzrechtliche Prüfung) kommt zum Ergebnis, dass nicht ausgeschlossen werden kann das geschützte Arten von dem Vorhaben beeinträchtigt werden.
Vermeidungsmaßnahmen, die geeignet sind die Beeinträchtigungen zu verhindern sind:

- Bauzeitenbeschränkung**
Die Baufelderrückmeldung soll in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen. Unter der Bauvorbereitung wird die Bereitstellung der Fläche für die anschließende Bauphase verstanden, also ein Entfernen vorhandener, störender Vegetation und der Abbruch der vorhandenen Gebäude.
- Es ist darauf zu achten, den Bereich um den Bahndamm, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, möglichst wenig durch die Baustellen zu stören bzw. nach Vervollendung der Planung zur neuen Nutzung ausreichend abzusichern. Wenn möglich sollte aus ästhetischen Gründen und zum Schutz der angestammten Vogelarten die Nadelbaumreihe an hinteren Ende der Wiese erhalten, und wenn möglich mit der angestrebten Bepflanzung zu den neuen Baukörper geschützt werden.

- Lichtquellen sind insektenfreundlich auszuwählen.**
Daher ist zu beachten:
 - Nur Lampen mit einem UV (ultraviolett)-armen bzw. UV-freien Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf Lampen, Natrium-Kern-Lampe, Lampen mit UV-Filter) einsetzen.
 - Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur einsetzen.
 - Beleuchtung nicht direkt vor reflektierenden Flächen (Fassaden, Werbetafeln) installieren.
 - Nur solche Beleuchtungen einsetzen, die konstruktionsbedingt eine gerichtete Lichtabgabe erlauben und nicht nach allen Seiten hin abstrahlen z.B. Straßenleuchten mit Prismentechnik.
 - Prüfen, ob die Beleuchtungsintervalle z.B. durch Abschaltung in der zweiten Nachthälfte, verkürzt werden können.

8.0 **Kompensationsmaßnahmen**
Als Kompensation für den Abbruch der alten Gebäude sind an den Neubauten 2 Nistkästen für den Hausschwanz (Häublöhle, erhältlich z.B. bei Schwelger oder Baumarkt) anzubringen.
Die fachgerechte Anbringung ist gutachterlich zu überprüfen und die Abnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen per Fotoblog mitzuteilen.

9.0 **Bahnstrecke (RB 23 Bad Münstereifel-Bonn)**
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West weist auf folgendes hin:

- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalblenden nicht vorzukommen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Entschädigungsmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Plan festgesetzte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinträchtigungsfahr hinzuweisen.
- Abstandflächen sind einzuhalten.
- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe von DB-Anlagen, ist die DB AG durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Baumaßnahmen zu beteiligen.

Stadt Bad Münstereifel

Bebauungsplan Nr. 80a

Ergänzungsstandort Nahversorgung im Bereich Flaches Feld

2. Änderung

Gemarkung Münstereifel, Flur 1