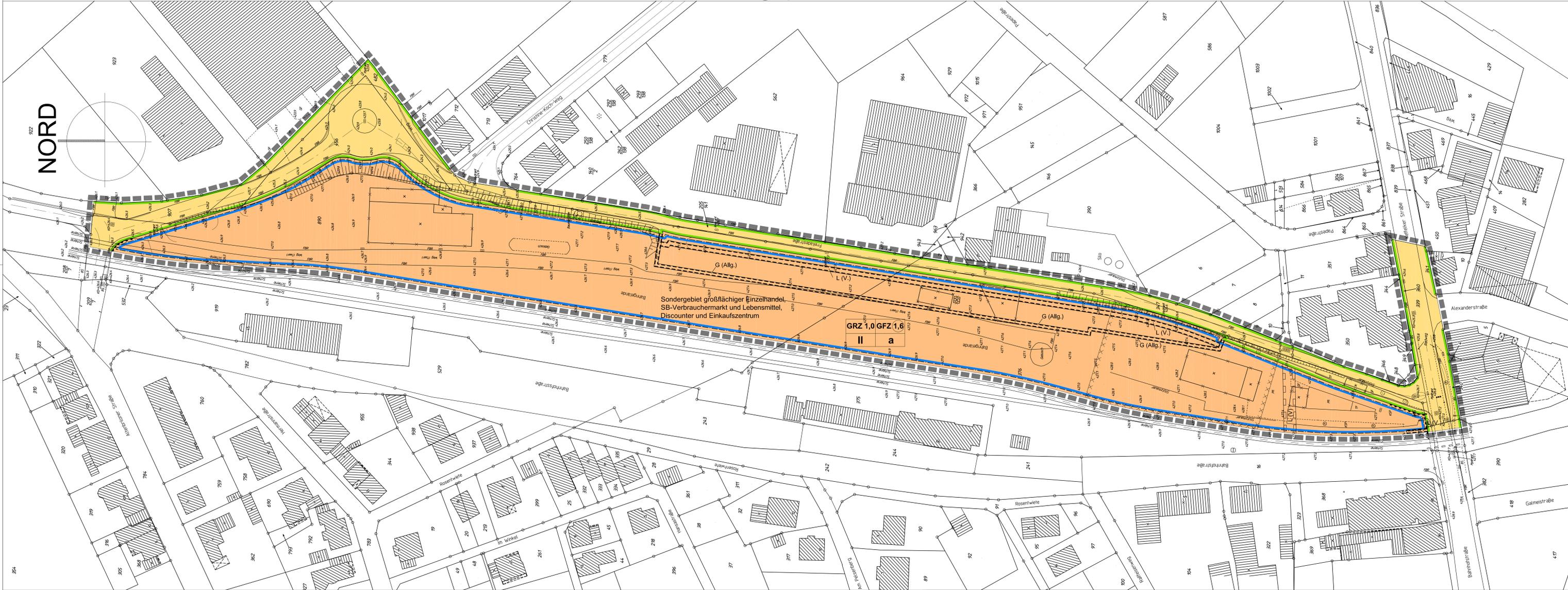


STADT BRILON Bebauungsplan Nr. 118 "Bahnhofsumfeld"



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
SO - großflächiger Einzelhandel - Zweckbestimmung: „SB-Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Einkaufszentrum“

Zulässig ist ein Lebensmittel-discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 900 m².
 Zulässig ist ein SB-Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 2.800 m².
 Zulässig sind die Kernsortimente:
 - WB 00-12, Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Teelich, Fleischwaren, Gemüse, Tiermehl)
 - WB 11, Getreide
 - WB 15-18, Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika dürfen in Summe die Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschreiten.
 - WB 19-20, Haus- und Heimtextilien
 - WB 22-30, 360-366, Bekleidung (auch Sportbekleidung) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.500 m²
 - WB 31-34, 360-369, Schuhe (auch Sportschuhe), Lederswaren
 - WB 37, 58, Unterhaltungselektronik
 - WB 391-392, Elektrohaushaltsgeräte
 - WB 393-394, Lampen, Leuchten
 - WB 40-41, Foto, Optik
 - WB 42-43, Uhren, Schmuck
 - WB 45, 65, Spiel-, Sportwaren (ohne Bekleidung)
 - WB 60-61, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Holz-, Flecht-, Formstoffwaren
 - WB 62-67, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Büchereierartikel
 - WB 66, Tafele-, Küchen-, nichtelektrische Haushaltsgeräte, -waren
 - WB 78-79, Fahrräder, Motorräder
 - WB 961-969, Tiere, Zootiere
 - WB 976-978, Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
 - WB 210, Teppiche
 - WB 652, 531, 671-4, Campingartikel
 und die zulässigen nicht zentrenrelevanten Randsortimente:
 - WB 49, Kleintiere
 - WB 61-65, Eisenwaren, Werkzeuge, Heimwerkbedarf
 - WB 72-76, Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe
 - WB 970, 974-975, 989, Sämereien, Pflanzen, Dünger
 - WB 774, 779, 785-791, Auto- und Fahrradteile, -zubehör, -teile, -pflegemittel dürfen in Summe die Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten.

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
 Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Einzelgebäude über 50 m Länge zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
 Die der Vorkehrung dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

4. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
 Das im Plan zeichnerisch festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit kann ausnahmsweise um bis zu 1,5 m verschoben werden, wenn es in seiner festgelegten Breite erhalten bleibt.

4.2 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO
 Das im Plan zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger kann in Abstimmung mit dem Versorgungsträger überbaut werden.

5. Anpflanzungen von Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO
 Begründung der Stellplätze
 Die ebenenartigen Stellplätze sind je 18 Stellplätze mit einem Laubbäum 1. Ordnung (Pflanzenquadrat höchstens 20 cm) in einer min. 5 m² großen Baumschnebe bzw. einem Pflanzloch zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 Zulässig sind an Fassadenteilen mit Schaufensterwerbenaugen bis zu 0,80 m Höhe und bis zu 75% der jeweiligen Fassadenlänge.
 Auf den Gebäuden ist ein beleuchteter Schriftzug von höchstens 10% der Fassade zulässig.
 Zulässig sind bis zu 10, nur zu den Kundenparkplätzen gerichtete, Großplakativide von höchstens je 10 m².
 Zulässig sind zur Kennzeichnung der Kundenzufahrten je ein zweifelhafes, beleuchtetes Standtransparent mit Firmenstempel und Symbolen von höchstens je 10 m² zur Kennzeichnung der Anfahrtslinie je ein zweifelhafes, beleuchtetes Standtransparent von höchstens je 6 m².
 Zulässig sind unbeleuchtete Werbetafeln bis DIN A0 Größe nur in den Leuchtmastern der Stellplatzbeleuchtung.
 Zulässig sind höchstens 15, je 10 m hohe, nicht beleuchtete Fahnenmaste in den Randbereichen der Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Eingänge.
 Zulässig ist ein Werbepylon mit bis zu 12,0 m Höhe über der Erschließungsfläche und bis zu 25 m² Werbefläche. Nicht zulässig sind mit ständigen Lichtwechseln versahene Werbeanlagen, die beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Reflexionsselemente enthalten.

6. Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 86 BauNVO I.V. § 9 Abs. 4 BauNVO
Werbeanlagen
 Zulässig sind im Bereich der Haupteingänge jeweils eine als Einheit gestaltete Werbeanlage, die in Summe ihrer Einzellelemente höchstens 40 m² betragen darf.
 Darüber hinaus sind an jedem der Nebeneingänge beleuchtete Schriftzüge und Symbole von jeweils zusammen höchstens 25 m² zulässig.
 Zulässig sind an Fassadenteilen mit Schaufensterwerbenaugen bis zu 0,80 m Höhe und bis zu 75% der jeweiligen Fassadenlänge.
 Auf den Gebäuden ist ein beleuchteter Schriftzug von höchstens 10% der Fassade zulässig.
 Zulässig sind bis zu 10, nur zu den Kundenparkplätzen gerichtete, Großplakativide von höchstens je 10 m².
 Zulässig sind zur Kennzeichnung der Kundenzufahrten je ein zweifelhafes, beleuchtetes Standtransparent mit Firmenstempel und Symbolen von höchstens je 10 m² zur Kennzeichnung der Anfahrtslinie je ein zweifelhafes, beleuchtetes Standtransparent von höchstens je 6 m².
 Zulässig sind unbeleuchtete Werbetafeln bis DIN A0 Größe nur in den Leuchtmastern der Stellplatzbeleuchtung.
 Zulässig sind höchstens 15, je 10 m hohe, nicht beleuchtete Fahnenmaste in den Randbereichen der Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Eingänge.
 Zulässig ist ein Werbepylon mit bis zu 12,0 m Höhe über der Erschließungsfläche und bis zu 25 m² Werbefläche. Nicht zulässig sind mit ständigen Lichtwechseln versahene Werbeanlagen, die beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Reflexionsselemente enthalten.

Einrichtungen
 Zulässig sind Einfriedigungen mit höchstens 2,0 m Höhe. Zäune sind in den angrenzenden Verkehrsfächern linienhaft zu begrünen.

Kennzeichnung
 Teile des Geltungsbereiches sind nach § 9 (5) Nr. 3 BauNVO als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchV zu begleiten.
 Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb des gekennzeichneten Bereiches Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf geringe Bodenverunreinigungen ergeben, so ist der Hochbauvertrags-, Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich zu informieren.

Hinweise:
Bodenmanagement
 Im Rahmen der Tiefbauarbeiten sind auch für die außerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauNVO gekennzeichneten Flächen besondere Sicherungsmaßnahmen zum Gesundheit- und Arbeitsschutz erforderlich. Bei Bodenarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Befestigung) die Staubentwicklung zu unterbinden. Bodenaustausch im Rahmen eines Bodenmanagements innerhalb des Baugelbietes verboten und sicher eingebaut.
Bodendekunde
 Bei Bodenverunreinigungen können Bodenkunde (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauer, alte Gräben, Einfriedung, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus archaischerischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendekunden ist der Stadt Brilon als Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 02961794-141; Telefax 02961794-108) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0276193750; Telefax 027612469) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsdokumentation der Westlage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW). Falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird, Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendekunde zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittel
 Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdausbau außergewöhnliche Verfräufungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02961794-210; Telefax 02961794-208) und/oder die Polizeistation in Brilon - (Tel. 029619020-0; Telefax 029619020-3230) zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung i.S. des § 91 a Landeswassergesetz (LWG)
 Wegen der Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV ist eine Versickerung nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Stadtwerke Brilon zuzuleiten. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrages mit den Stadtwerken abzustimmen.

Verfahrensvermerke	
Aufteilung	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Aufteilung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) Satz 1 BauNVO am 24.08.06 durch den Rat der Stadt Brilon beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptatzung der Stadt Brilon am 31.08.06 öffentlich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 2 (1) Satz 1 BauNVO wurde aufgrund des Ratbeschlusses vom 20.05.06 durch eine Bürgerversammlung am 23.05.06 durchgeführt. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptatzung der Stadt Brilon am 31.08.06 öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich fand am 23.05.2006 ein Erörterungstermin für die betroffenen Fachstellen statt.
Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister gez. Schwede	Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister gez. Schwede
Aufteilung	Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 BauNVO am 10.05.06 zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den Umfang der Umweltprüfung - zugangsreich ("Bürger") zur Verfügung gestellt. Zusätzlich fand am 23.05.2006 ein Erörterungstermin für die betroffenen Fachstellen statt.	Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) Satz 1 BauNVO wurde durch den Rat der Stadt Brilon am 17.11.06 beschlossen. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptatzung der Stadt Brilon am 31.08.06 öffentlich bekannt gemacht worden.
Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister gez. Schwede	Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister gez. Schwede
Aufteilung	Bildung des Planentwurfs
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes u. der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht u. integriertem Landschaftsplanverfahren nach § 1 (7) BauNVO beruhen auf den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauNVO i.V.m. § 2 (2) BauNVO am 07.09.06 zugangsreich. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.10.06 gebeten.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung wurde den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Satz 1 BauNVO am 10.05.06 zur Unterrichtung und Äußerung - auch im Hinblick auf den Umfang der Umweltprüfung - zugangsreich ("Bürger") zur Verfügung gestellt. Zusätzlich fand am 23.05.2006 ein Erörterungstermin für die betroffenen Fachstellen statt.
Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede	Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede
Aufteilung	Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes u. der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht u. integriertem Landschaftsplanverfahren nach § 1 (7) BauNVO beruhen auf den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauNVO i.V.m. § 2 (2) BauNVO am 07.09.06 zugangsreich. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.10.06 gebeten.	Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 16.11.06 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauNVO und diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planung und dem Text, gemäß § 1 (1) BauNVO als Sitzung und § 1 (2) BauNVO öffentlich bekannt gemacht. Der Beschluss ist dem Umweltbericht beschlossen.
Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede	Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede
Aufteilung	Ausfertigung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes u. der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht u. integriertem Landschaftsplanverfahren nach § 1 (7) BauNVO beruhen auf den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauNVO i.V.m. § 2 (2) BauNVO am 07.09.06 zugangsreich. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.10.06 gebeten.	Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planung und dem Text, wird hiermit ausfertigt.
Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede	Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede
Aufteilung	Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes u. der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht u. integriertem Landschaftsplanverfahren nach § 1 (7) BauNVO beruhen auf den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauNVO i.V.m. § 2 (2) BauNVO am 07.09.06 zugangsreich. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.10.06 gebeten.	Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauNVO entsprechend der Hauptatzung der Stadt Brilon am 31.07.07 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung und Inkrafttreten des Beschlusses ist dem Umweltbericht beschlossen.
Brilon, den 05.02.07 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede	Brilon, den 05.02.07 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Drescher
Aufteilung	Geometrische Eindeutigkeit
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes u. der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht u. integriertem Landschaftsplanverfahren nach § 1 (7) BauNVO beruhen auf den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauNVO i.V.m. § 2 (2) BauNVO am 07.09.06 zugangsreich. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.10.06 gebeten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede	Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede
Aufteilung	Bescheinigung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes u. der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht u. integriertem Landschaftsplanverfahren nach § 1 (7) BauNVO beruhen auf den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauNVO i.V.m. § 2 (2) BauNVO am 07.09.06 zugangsreich. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.10.06 gebeten.	Die Oberbestimmung dieses Bebauungsplanes einschließlich aller Festsetzungen ist dem Umweltbericht mit dem Original und dem Text zugangsreich bekannt gemacht worden.
Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede	Brilon, den 17.11.06 (S) Der Bürgermeister Der Bürgermeister gez. Schwede

B. Festsetzungen gemäß § 9 BauNVO

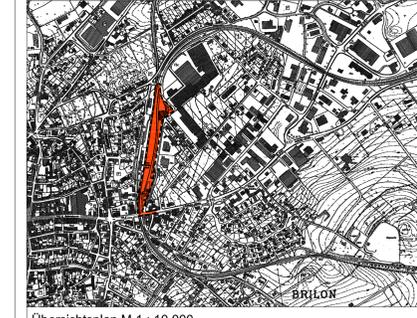
- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNVO**
SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung: SB-Verbrauchermarkt und Lebensmittel-discounter und Einkaufszentrum gem. § 11 (3) BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO**
GRZ 1,0 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
GFZ 1,6 Geschosflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gem. § 16 (4) BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**
a abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)
— Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO**
— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen
- 5. Sonstige Planzeichen**
■ Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 BauNVO)
■ Allg. zugunsten der Allgemeinheit, V. zugunsten der Versorgungsträger
■ Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 BauNVO)
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauNVO)

C. Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Flurgrenze
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude
- abzubrechende Gebäude
- grundstücksbezogene Nutzungsgrenze
- vorhandene Böschungen
- Höhenlinien in Meter bezogen auf NN
- topographischer Höhenpunkt
- Grenzeinrichtungen
- Mittellachse Straße
- Regeneinlauf
- Straßenlaterne
- Kanalschacht mit Deckel- und Sohlenhöhe (Deckelhöhe vor Straßenausbau)
- Hydrant
- Schieber

D. Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 10 Abs. 3 BauNVO mit Vollzug der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.



Übersichtsplan M 1 : 10.000
 Abgrenzung des Plangebietes

Stadt Brilon

Bebauungsplan Nr. 118 "Bahnhofsumfeld"

Stand: 16.11.2006
 Bearbeiter:
 Abt.:
 Maßstab 1 : 500