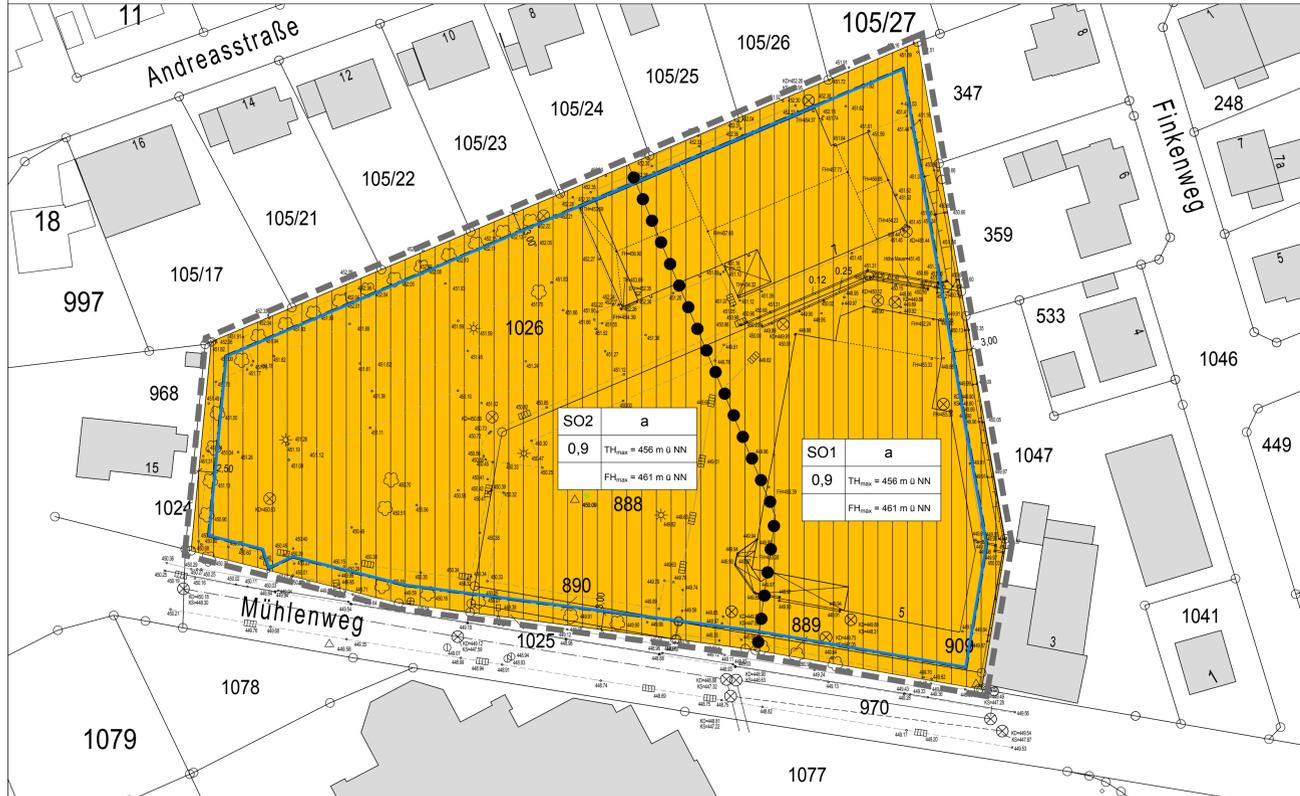


STADT BRILON Bebauungsplan Nr. 134 "Nahversorgungszentrum Mühlenweg"



- ### B. Planzeichnerklärung
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - SO1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung: SB-Verbrauchermarkt (gem. § 11 (3) BauNVO)
 - SO2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscounter (gem. § 11 (3) BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16.-20. BauNVO**
 - GRZ 0,9 Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)
 - TH_{max} Traufhöhe maximal als Höhe ü. NN
 - FH_{max} Firsthöhe maximal als Höhe ü. NN
 - Bauweise, Baulinie, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. den §§ 22 u. 23 BauNVO**
 - a Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO)
 - Baugrenze (gem. § 23 (1) BauNVO)
 - Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Hinweis:**
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaldand vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- ### C. Sonstige Darstellungen
- Gebäude, vorhanden
 - Gebäude, geplant
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Gewässerfläche
 - Baulastfläche
 - zu besellende Bauteile
 - Abstandfläche §6 BauO NRW
 - Grünfläche
 - Kanalschacht
 - Verkehrsschild
 - Baum
 - Polter
 - Wasserschieber
 - Betonmast
 - Holzmast
 - Lateme
 - Schacht
 - Peitschenmastlampe
 - Gasschieber
 - Ampel
 - Hydrant, unterirdisch
 - Hydrant, oberirdisch
 - Gully
 - Einfahrt
 - Geländepunkt
 - Mischwasserleitung
 - Schmutzwasserleitung
 - Regenwasserleitung
 - Grenze mit Grenzpunkt, vorhanden
 - Grenze mit Grenzpunkt, geplant
 - Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Bauplatzbegrenzung
 - Grenze zw. Festsetzungen
 - 123,56 gemessene Höhe
 - 158,99 interpolierte Höhe
 - Whs Wohnhaus
 - Dhs Doppelhaus
 - Ga Garage
 - Cp Carport
 - St Stall
 - Schp Schuppen
 - II Geschözhöhe
 - SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - KW Krüppelwalmdach
 - FD Flachdach
 - PD Pultdach
 - TD Tonnendach
 - MD Mansarddach
 - DN Dachneigung
 - EFH Höhe Erdgeschoß Fertigfußboden
 - OKFFB Oberkante Fertigfußboden = EFH
 - TH Traufhöhe
 - FH Firsthöhe
 - WH Wandhöhe
 - KD Höhe Kanaldach
 - KS Höhe Kanalsohle
 - P6 Stellplatz mit Nummer
 - [5] Nummer einer Abstandfläche

Präambel

Aufgrund der / des

- §§ 7 und 41 der 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 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271) in der zur Zeit gültigen Fassung
- §§ 2 (1) und 10 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) 1990 - **PlanZV 90** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zur Zeit gültigen Fassung
- 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 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung

hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 22.09.2011 den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplans Brilon-Stadt Nr. 134 "Nahversorgungszentrum Mühlenweg" als Satzung und die Begründung beschlossen.

A. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 11 (3) BauNVO**
Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
SO1 - Großflächiger Einzelhandel
Zweckbestimmung: -SB - Verbrauchermarkt und SO2 - Großflächiger Einzelhandel
Zweckbestimmung: -Lebensmitteldiscounter*
Das SO1-Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
Zulässig sind 1 SB - Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.650 m²
Zulässig sind die Kernsortimente:
- Lebensmittel, Reformwaren
- Getränke, Tabakwaren
- Brot, Backwaren
- Fleisch-, Wurstwaren
- Drogerie-/Reinigungsartikel
- Kosmetikartikel
- Sanitärwaren
- Blumen-/Zimmerpflanzen
Die zulässigen zentrenrelevanten Kernsortimente:
- Bücher
- Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren
- Spielwaren
- Bastelbedarf
- Bekleidung
- Wasche- und Miederwaren
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Sportartikel
- Elektrokleingeräte
- Elektrozubehör
- Leuchten und Lampen
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware)
- Ton- und Bildträger
- Computer
- Telefone/Telefonzubehör
- Fotoartikel
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK)
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Kunst/Kunstgewerbe
- Heimtextilien / Bettwaren
- Raumausstattungsartikel
- Kurzwaren/Händlerartikel
- Woll-/Stoffe
- Optikartikel / Hörgeräte
- Uhren/Schmuck
- Musikalien
- Kosmetikartikel
- Sanitärwaren
- Blumen-/Zimmerpflanzen
Als Randsortiment sind Aktionsartikel (Waren aller Art) mit in Summe 110 m² Verkaufsfäche zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO**
Nebenbaukörper wie Winkelstützen zur Geländebefangung und Stellplatzflächen sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. **Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO**
Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
4. **Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind zulässig.
5. **Festsetzungen zur Gestaltung gem. § 86 BauO NRW i. V. § 9 Abs. 4 BauGB**
5.1 **Dächer**
Material und Farben
Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen/Dachsteine mit grauen bis anthrazit oder schwarzen Farbönen zulässig. Die dazugehörigen Zwischenlöcher sind zulässig. Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Für untergeordnete Bauteile sind auch verbretterte Zinktafeln oder ähnlich zulässig.
5.2 **Fassade**
Ausführungen
Die Fassaden sind als Putzfassaden oder Verblüdmauerwerksfassaden auszuführen, im EG sind senkrechte gliedernde Unterteilungen in Form von Pfeilervorlagen anzulegen.
Material und Farben
Das Verblüdmauerwerk ist in weiß, grau anthrazit oder schwarz zulässig. In den Gebäudessaden (Gebäudedecken) sowie an untergeordneten Bauteilen sind auch vorbereitete Zinktafeln oder ähnlich zulässig. Die Putzfassaden sind nur in reinweiß zulässig.
5.3 **Werbeanlagen**
Zulässig sind im Bereich der Eingänge jeweils eine als Einheit gestaltete Werbeanlage, die in Summe ihrer Einzelelemente höchstens 40 m² betragen darf. Auf den Gebäuden ist ein beleuchteter Schriftzug von höchstens 10 % der Firstlänge zulässig.

Zulässig sind bis zu 3 je Markt, nur zu den Kundenparkplätzen gerichtete Großplakatkände von höchstens 10 m² Größe.
Zulässig sind zur Kennzeichnung der Kundenfahrten ein zweiseitiges, beleuchtetes Standtransparent mit Firmenschriftzügen und Symbolen von höchstens je 10 m². Zulässig sind unbeleuchtete Werbetafeln bis DIN A 0-Größe nur an den Leuchtenmasten der Stellplatzbeleuchtung.
Zulässig sind höchstens 3 je Markt, je 10 m Höhe, nicht beleuchtete Fahnenmaste in den Randbereichen der Stellplätze, der Zu- und Abfahrten und der Eingänge.
Zulässig ist ein Werbesystem mit bis zu 10 m Höhe über der Erschließungsfläche und bis zu 25 m Werbefläche.
Nicht zulässig sind mit ständigen Lichtwechseln versehene Werbeanlagen, die beleuchtete Werbeanlagen dürfen keine Reflexionselemente enthalten.

6. **Sonstige Hinweise**
Bodenverunreinigungen
Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergeben, so ist der Hochwasserandrück, Fachdienst Abfallwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich zu informieren.

Bodenmanagement
Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen zum Gesundheits- und Arbeitsschutz erforderlich. Bei Bodenarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Befeldung) die Staubentwicklung zu weitgehend zu unterbinden. Bodenaushub, welcher nicht entsorgt werden muss, soll im Rahmen eines Bodenmanagements innerhalb des Baugebietes, verbleiben und sicher eingebaut werden.

Bodendenkmale
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Brilon als untere Denkmalschutzbehörde (Tel.: 02961/794-141, Telefax: 02961/794-108) und/oder dem westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Ope (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage 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 Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

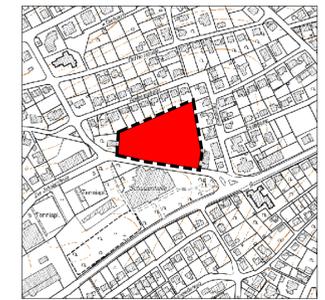
D. Inkrafttreten

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

Kampfmittel
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Brilon als örtliche Ordnungsbehörde und der Polizei den Ortsteil in Brilon zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung
Das Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Stadtwerke Brilon zuzuleiten. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrages mit den Stadtwerken abzustimmen.

5.					
4.					
3.					
2.					
1.					
Rev.	Änderungen	Datum	25.04.2011	Go	HK
				gez.	gepr.



Übersichtsplan M. 1 : 5000
Abgrenzung des Plangebietes

Verfahrensvermerke

Aufstellung	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Beteiligung der berührten Behörden	Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlegung)	Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlegung) und der berührten Behörden	Abwägung des Satzungsbeschlusses	Ausfertigung	Bekanntmachung und Inkrafttreten	Geometrische Eindeutigkeit
Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 13.01.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13 a (1) Nr. 1 i.V.m. § 2 (1) BauGB zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist mit dem Hinweis nach § 13 a (3) BauGB am 19.01.2011 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde aufgrund des Ratsbeschlusses vom 13.01.2011 durch eine Bürgerversammlung 10.03.2011 durchgeführt.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung, seinen Bestandteilen und Anlagen wurde den berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 3, § 2 (2) und § 4 a BauGB mit Schreiben vom 12.05.2011 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.06.2011 gebeten.	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung, seinen Bestandteilen und Anlagen hat gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.05.2011 bis 16.06.2011 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung mit den Hinweisen nach § 13 (3) Satz 2 und § 3 (2) Satz 2, Halbsatz 2 BauGB sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 20.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Aufgrund von Planänderungen nach der 1. Offenlegung hat der Rat der Stadt Brilon in seiner Sitzung am 21.07.2011 die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung des Planwerks auf die verkürzte Dauer von zwei Wochen und die erneute Beteiligung der berührten Behörden beschlossen. Gemäß § 4 a (3) i.V.m. § 13 a (2) Nr. 1, § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB hat der überarbeitete Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und Anlagen in der Zeit vom 08. bis einschließlich 22. August 2011 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung mit den Hinweisen nach § 13 (3) Satz 2, § 3 (2) Satz 2 und § 4 a (3) Satz 2 BauGB sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 27.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 4 a (3) i.V.m. § 13 a (2) Nr. 1, § 13 (2) Nr. 3 und § 2 (2) BauGB wurde der überarbeitete Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und Anlagen erneut den berührten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.08.2011 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen des Planwerks bis zum Ende der 2. Offenlegung gebeten.	Der Rat der Stadt Brilon hat in seiner Sitzung am 22.09.2011 über die eingebrachten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und abgewogen und diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen. Brilon, den 23.09.2011 in Vertretung gez. Huxoll (S)	Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Brilon, den 23.09.2011 gez. Wiegemann (S)	Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Brilon am 29.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. Auf die Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 214, 215 BauGB wurde hingewiesen. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekanntmachung am 29.09.2011 in Kraft. Brilon, den 30.09.2011 in Vertretung gez. Huxoll (S)	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 19.07.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Geseke, den 20.09.2011 gez. Gurni (S)

STADT BRILON

Bebauungsplan Nr. 134 "Nahversorgungszentrum Mühlenweg"

esp krüger
entwurf · planung · architektur

Kronenstr. 34
29 221 Celle
0 51 41 - 9 77 28 90 Fax
0 51 41 - 9 77 28 91
www.espkruer.de Web
info@espkruer.de E-Mail

Planfassung: Satzungsfassung
Bezeichnung: Rechtsplan
Auftrag-Nr.: Maßstab: Stand:
1 : 500 30.09.2011