

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 90 „NEUBAU ZIMMEREI-OUTLET-STORE“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Im festgesetzten Kerngebiet sind gem. § 7 BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im festgesetzten Kerngebiet sind gem. § 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im festgesetzten Kerngebiet sind gem. § 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauGB fallen, sind gem. § 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen dürfen

- bei I-geschossigen Gebäudeteilen maximal 7 m,
- bei III-geschossigen Gebäudeteilen maximal 15 m

über den festgesetzten Bezugspunkten liegen.

Der Bezugspunkt für Gebäudeabschnitte mit gleicher Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) und gleichzeitig die maßgebliche Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 4 BauO NRW ist durch lineare Interpolation zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Straßenausbauhöhen zu ermitteln.

Im Bereich des festgesetzten I-geschossigen Gebäudeteils darf eine Treppenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 30 qm die nach Satz 1 festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 3 m überschreiten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Baufensters sind an der Ostfassade insgesamt zwei Fledermauskästen und zwei Nisthilfen fachgerecht anzubringen.

Eine Baufeldfreimachung in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. ist nicht zulässig.

Als externe Ausgleichsmaßnahme wurde ein Erlen/Eschen Bruchwald mit einer Größe von 637 m² (= 1.910 ökologischen Wertpunkten) in der Forstabteilung 378 A2 zwischen Kreuzweingarten und Broicher Hof angelegt.

4. Die mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Unterirdische Frischwasserleitungen

Die innerhalb der festgesetzten Fläche liegenden, unterirdischen Wasserleitungen müssen für den Leitungsbetreiber dauerhaft zugänglich sein.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Gewerbelärm

Die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m und einer Länge von mindestens 12,8 m ist in Anlehnung an die ZTV-LSW 06 mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB innerhalb der festgesetzten Fläche zu errichten.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

6.1 Dachform gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Im festgesetzten Kerngebiet sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 12° zulässig.

6.2 Baukörpergliederung gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Gebäudekörper sind in Abschnitte von maximal 30 m Länge durch Vor- bzw. Rücksprünge oder andere raumwirksame Gestaltelemente zu gliedern.

6.3 Fassadenmaterial und Farbe gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Als Fassadenmaterial sind Naturstein, Ziegel/Klinker, Holz oder andere Materialien, mit denen sich ein ähnlich strukturiertes Fassadenbild herstellen lässt, sowie verputzte Flächen im Farbspektrum weiß bis schwarz, gelb, rot, braun und grau (Naturfarben) zulässig. Grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

6.4 Werbeanlagen gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig, in denen das Produkt oder die Leistung, für die geworben wird, angeboten oder erbracht wird. Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.

Gem. § 28 Abs. 1 StrWG NRW sind Anlagen der Außenwerbung zur L194 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht zulässig (siehe 7.4).

Werbeanlagen an einer zusammenhängenden Fassade müssen in Bezug auf Höhe, Breite, Material und Anbringungsort aufeinander abgestimmt sein.

An Fassaden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des I. Obergeschosses zulässig.

An Fassaden mit einem Vollgeschoss sind Werbeanlagen oberhalb von Fenstern bzw. Türen zulässig.

Werbeanlagen an Brüstungen sowie Außentreppen und –aufzügen sind unzulässig.

Pro Ladeneinheit sind maximal eine Werbeanlage in Bandform sowie ein Werbeausleger zulässig. Die Werbeanlage in Bandform darf eine maximale Abmessung von 0,5 m mal 6 m nicht überschreiten. Diese müssen untereinander einen Mindestabstand von 6 m einhalten. Maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenlänge darf durch Werbebänder überspannt werden.

Werbeanlagen senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen (Ausleger) dürfen maximal 1 m auskragen.

Der Anteil von Werbeanlagen auf Fensterflächen darf nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Fensterfläche betragen.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Blinklichtanlagen,
- Wechsellichtanlagen,
- Lauflichtanlagen,
- Projektoren und Monitore aller Art,
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder die Helligkeit verändert wird,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen),
- Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung.

6.5 Geländeangleichung gem. § 9 Abs. 3 BauO NRW

Das natürliche Gelände muss den Straßenausbauhöhen (Gehwege) entlang der Trierer Straße durch Anschüttungen oder Abgrabungen angeglichen werden.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind zu beachten.

6.6 Einfriedungen gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

Einfriedungen zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen sind nicht zulässig.

6.7 Ausnahmen von den Regelungen der Gestaltungssatzung

Für das geplante Vorhaben werden die Regelungen der Gestaltungssatzung aufgrund der Nutzungen und des Grundstückszuschnittes modifiziert. Die §§ 4, 6, 7 und 10 der Gestaltungssatzung finden daher keine Anwendung.

7. Hinweise

7.1 Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.2 Erdbebengefährdung

Die Gemarkung MünsterEIFEL ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

7.3 Baugrund

Den wasserbeeinflussten Baugrund bilden fluviatil abgelagerte Substrate innerhalb der Erft-Aue.

7.4 Landesstraße L194

Die L194 verläuft angrenzend an den Planbereich außerhalb der Ortsdurchfahrt (freie Strecke). In Abstimmung mit Straßen.NRW muss der anbaufreie Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der L194 mindestens 10 m betragen.

Der Mindestabstand von 10 m muss auch während der Baumaßnahme eingehalten werden. Arbeitsräume und Baugrubensicherungen sind außerhalb des Mindestabstandes einzurichten.

Gem. § 28 Abs. 1 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Beleuchtung zur Landesstraße L194 ist so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühhaken und Spritzwasser bei Nässe) der L194 und L165.

Entwässerungseinrichtungen der L194 dürfen weder entfernt noch genutzt noch in der Nutzung beeinträchtigt werden.

Es ist der Nachweis vorzulegen, dass die vorhandenen Schutzeinrichtungen entlang der L194 ausreichenden Schutz gegen feste Hindernisse bis zu einem Abstand von 10 m bieten.

Vorhandene Bepflanzungen im Eigentum des Landes dürfen nicht entfernt werden. Bei geplanten Pflanzungen entlang der L194 sind die entsprechenden Richtlinien zu beachten (RLBP, ELA).

Es ist sicherzustellen, dass keine Zuwegungen / Zugänge zur L194 geschaffen werden. Eine zur Zufahrt zu den Parkplätzen vorgesehene Zufahrtregelung durch eine Signalanlage darf nicht zur Behinderung oder Gefährdungen des Verkehrs auf der L 165 führen.

7.5 Flugplatz Nörvenich

Im Bereich des militärischen Fluggebietes ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

7.6 Bergwerksfeld „Servatius“

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Servatius“.

7.7 Kampfmittel

Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW 2018 S. 411 ff.)

Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage kursiv und fett