



Legende

Signation gemäß der Verordnung über die Anzeihaltung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnverordnung 1990 - BauZV 90)

- Art der beauflegten Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BaUGB), (§§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung - BauZVO)
 - GE** 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauZVO)
 - SO** 1.4. Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs.3 Nr.2 BauZVO)
 - SO 1** Bau-, Heimwerker- und Gartemarkt maximal Verkaufsfläche
 - SO 2** Elektrofachmarkt und Küchenstudio maximal Verkaufsfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs.6 BaUGB)
 - unterirdische Mauerlatz-Peile
- Sonstige Planzeichen
 - 15.12. Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 BaUGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Textliche Darstellungen

Sonstige Sondergebiete (SO)

Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartemarkt“ (SO 1)
Zulässig sind Bau-, Heimwerker- und Gartemarkte mit einer Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentieren von Waren, Verkaufsförderung u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkaufsräumen (Vitrinengänge, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien, Flächen für die Kinderbetreuung und Kundenratieren) von nicht mehr als 13.800 qm.

Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2)

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes Elektrofachmarkt und Küchenstudio (SO 2) beträgt insgesamt 1.740 qm.
Für Elektrofachmärkte wird eine dann enthaltene Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsförderung u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkaufsräumen (Vitrinengänge, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien, Flächen für die Kinderbetreuung und Kundenratieren) von maximal 1.220 qm festgesetzt.

Regelungen zum zentrenrelevanten Einzelhandel

Unzulässig in den Gewerbegebieten (GE), sowie den Sondergebieten Bau-, Heimwerker- und Gartemarkt (SO 1) und Elektrofachmarkt und Küchenstudio (SO 2) ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente.

Maßgebend ist die „Wessellinger Sortimentsliste“, die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2005 entwickelt wurde und in der „Masterplan Einzelhandel“ entgegengesetzt ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept (S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauZB beschlossen hat.

Nach der „Wessellinger Sortimentsliste“ sind zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten/ Kunst
- Baby-/ Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kutschwaren, Schuhe und Zubehör
- (Schmoll-) Blumen
- Bücher, Zeitschriften/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerienartikel, Hauswirtschaftswaren, Bestecke
- Einrichtungsgeber ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastelf- Gegenstände, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger
- Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle
- Musikalien
- Nahrungsmittel/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Sanitärwaren
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einsch. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrohaushaltsgeräte

Ausgenommen hiervon sind die bereits vorhandenen und genehmigten zentrenrelevanten Sortimente in den auszuweisenden Sondergebieten. Für die beiden Sondergebiete werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt:

- Bau-, Heimwerker- und Gartemarkt (SO 1): max. 1.400 qm zentrenrelevantes Randsortiment
- Elektrofachmarkt und Küchenstudio* (SO 2): max. 1.220 qm zentrenrelevantes Kernsortiment

Nachrichtliche Übernahmen

unterirdische Fernleitungsstrasse

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist das Vorhandensein einer Mineralöl-Fernleitung bekannt, deren Trasse in den Flächennutzungsplänen nachträglich übernommen worden ist (Verfahren Nr. 8 der Planz. 90). Die Schutzstreifenbreite beträgt insgesamt 10,0 m (je 5,0 m auf beiden Seiten des Leitungsstrahls). Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich, vor allem innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Leitungsstrahler abzustimmen. Der Schutzstreifen ist von bestehenden Bäumen und laubbeweideten Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Anbauverbotszonen gem. § 9 Fernstraßengesetz (FSrVG)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FSrVG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die öffentliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Piktogrammblätze, Fernwehmarken, Lagerflächen o.ä.).

Sicht- und Lärmstreifenbreite, bedingten der Genehmigung der Straßenverkehrsverwaltung Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederfahrsung Kreisfeld.

In einer Entfernung bis zu 100,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 2 FSrVG)

erhöhen nur solche Bauanlagen, errichtet werden, einhellig genehmigt, oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichtlenkung, Dampf, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

Bis auf alle Befreiungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so Bundesautobahn (GAB) nicht durch Bewaldung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird

erhöhen, werden, Maßnahmen, Firmenwagen, Anlagen über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Hinweise

Kampfrichtbeseitigung

Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfestigungen festgestellt, oder verfestigte Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfrichtbeseitigung bei der Befreiungsgewährung Köln und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht, unmittelbar zu verständigen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodentunde angetroffen werden, ist nach den §§ 15 und 18 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Eidenicher Straße 133, 53145 Bonn, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlastenverdachtsflächen

Die im Planbereich gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen (Planzeichen Nr. 15.12 der Planz. 90) werden im Altlastenregister des Rhein-Erft-Kreises, Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenenschutzbehörde, unter den Bezeichnungen:

- Altstandort AZ 70-9-05/14 S 8, ehemalige Werk für keramische Schneidprodukte, Bühler Straße 101 und
- Altlastenplan AZ 70-4-05/14 20, Ablagerungen an der Rodenkirchener Straße, Registernummer 5107-05/13

genannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf Verunreinigung des Bodens ergeben, so sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht, hiervon umgehend zu unterrichten. Für Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist zwingend eine Beteiligung der Unteren Bodenenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises an den entsprechenden baurechtlichen Verfahren (z.B. Nutzungsänderungen, Neubauten, Umbauten, Abrücken) durchzuführen.

Stadt Wesseling



49. Änderung Flächennutzungsplan "Brühler-/Rodenkirchener Straße"

Gemarkung: Berzdorf Flur 4 und Wesseling Flur 31

M 1: 2.500

<p>Datum: 14. Juni 2006 Planmutterlage: Die Planmutterlage entspricht der digitalen Legenachkarte Stand vom Oktober 2005</p>	<p>Bereich: 01 / Stadtplanung</p>	<p>Rechtsgrundlagen: 1. Baugesetzbuch (BaUGB) 2. Lf. d. Flächennutzungspläne vom 21.09.2004 (RdM 1. S. 2416) (RdM 1. Nr. 30, S. 1818) m. W. v. 01.07.2005 3. Bauzonierungsverordnung (BauZVO) 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (RdM 1. S.153) m. d. Z. d. genehm. Vorzug 5. BauZB vom 18.12.1999 (RdM 1. S. 58, Nr. 14, III 21.1.1-6) zuletzt geändert am 28.01.2009 (GV NRW S. 245) m. d. Z. d. genehm. Vorzug</p>
--	-----------------------------------	---

<p>Planverfahren</p> <p>Aufstellung: Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 14.06.2006 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauZB beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 21.06.2006 bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bürgermeister Günter Digen Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 14.06.2006 gem. § 3 Abs. 1 BauZB beschlossen, die Bürger frühzeitig über die Änderungen des Flächennutzungsplanes zu informieren. Der Dienstweg der Planung erfolgte vom 22.06.2006 bis 24.07.2006, die Erörterung am 04.07.2006. Die dienstliche Bekanntmachung erfolgte am 28.06.2006 im Amtsblatt der Stadt Wesseling.</p> <p>Der Bürgermeister Günter Digen Bürgermeister</p>	<p>Gemeinliche Auslegung</p> <p>Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 28.06.2006 erfolgt.</p> <p>Der Bürgermeister Günter Digen Bürgermeister</p>	<p>Gestaltung</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 1 BauZB mit Verfügung vom 28.06.2006 genehmigt worden.</p> <p>Köln, den 28.06.2006 Bürgermeister Günter Digen</p>
--	--	--	---

Wichtiges: Die Erteilung der Genehmigung sowie der Ort der Einsichtnahme gem. § 6 Abs. 5 BauZB sind am _____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Der Bürgermeister
Günter Digen
Bürgermeister