

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt
 - maximale Verkaufsfläche 1.450 qm
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)
 - GRZ 0,8** Grundflächenzahl
 - Ok Attkk. max. 49,0 m NHN** zul. Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Attika) über Normalhöhenmaß (NHN) als Höchstmaß
 - Bezugspunkt 48,00 m NHN** Bezugspunkt 48,0 m über Normalhöhenmaß (NHN)
- Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgränzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - St.** Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Bäume Bestand (Erhaltung)
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 86 Abs. 1 und 4 BauONRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 - PD / FD < 10°** zulässige Dachform PD - Pultdach, FD - Flachdach / Dachneigung kleiner 10°
- Zeichnerische Darstellung (unverbindlich)**
 - # 3 Vermessung, paralleler Abstand in m
- Bestand (Stand Juli 2013)**
 - Gebäude
 - Nebengebäude
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - 49,01 Höhen über NN
 - Kanaldeckel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Rechtsplan)



Städtebauliches Planungskonzept - Vorhaben- und Erschließungsplan -



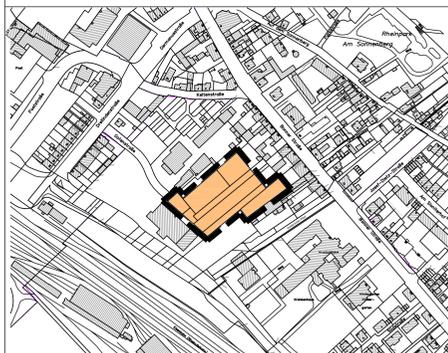
Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sonstiges Sondergebiet -SO-** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 - Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen maximal 1.450 qm festgesetzt.
 - Innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ ist ein Lebensmittelvorratssortiment und ein Backshop mit maximal 1.450 qm Verkaufsfläche zulässig.
 - Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)** mit Kernsortiment:
 - Für die maximale Verkaufsfläche von 1.450 qm wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2008 und der Wesseling'scher Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11.1)
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75)
 - Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
 - Das Randsortiment des Lebensmittelvorratssortiments darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Eine Sortimentsbeschränkung für das Randsortiment wird nicht festgesetzt.
 - Wesseling'scher Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente**

zentrumrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Antiquitätenkunst	Bad-, Sanitärerzeugnisse und Zubehör
Baby-/Kinderartikel	Baulelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör	Beschläge, Eisenwaren
(Schmied-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation	Boote und Zubehör
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel, Haushaltswaren, Bestecke	Brennstoffe, Mineralölzeugnisse
Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungsgeräte und Lampen, Garten- und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-, Bastwerkzeuge, Kunstgewerbe (Bilder und Rahmen))	Büromaschinen
Fahrräder und Zubehör	Campingartikel
Foto Optik, Video, Akustik/ Tonträger	Elektrogroßgeräte
Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle	Erde, Torf
Musikalien	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Nahrungs-/ Genussmittel	Farben, Lacke
Pharmazeutika	Fiesen
Reformwaren, Sanitärwaren	Gartenhäuser, -geräte
Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren	Herde, Öfen
Spielwaren, Sportartikel einsch. Sportgeräte	Holz
Unterhaltungselektronik und Zubehör, Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte	Installationsmaterial
Möbel (inkl. Büro-, Garten-, Campingmöbel)	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Pflanzen und -geräte	Rolläden und Markisen
Tiere und Tierhaltung, Zoofutik	Werkzeuge
Zaune	Zaune

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
 - Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsanlagen, Abluftkamine, Antennen, Lichtkuppeln, Solaranlagen etc. können die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von max. 56,0 m NHN ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- Maßgebliche Bezugsfläche** für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die zulässige Grundfläche GRZ=0,8 darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Anlieferung, Rampen etc.) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
 - Im Sondergebiet sind Stellplätze (St) sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubbäume nach Maßgabe der Gehölzlisten zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
 - Die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes (Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Gehölzliste zu bepflanzen.
 - Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm, Cornus sanguinea, Blauer Haintriegel, Corylus avellana, Hasel, Crataegus monogyna, einfrüchtiger Weißdorn, Prunus spinosa, Schlehe, Rosa canina, Hundrose, Sambucus racemosa, Traubenholunder, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
 - Mindestpflanzqualität Bäume 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch
 - Acer campestre, Feldahorn
 - Betula pendula, Sandbirke
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Malus sylvestris, Wildapfel
 - Prunus avium, Vogelkirsche
 - Pyrus communis, Wildbirne
 - Sorbus aucuparia, Eberesche
 - Punktuell werden vorhandene Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.
- Zur Begrünung der Stellplatzanlage** im Sondergebiet ist pro 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Mindestpflanzqualität Bäume 3 x verschult, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.
 - Standortheimische Bäume:**
 - Acer campestre, Feldahorn
 - Acer platanoides, Spitzahorn
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Malus sylvestris, Wildapfel
 - Prunus avium, Vogelkirsche
 - Pyrus communis, Wildbirne
 - Sorbus aucuparia, Eberesche
 - Fagus sylvatica, Rotbuche
- Externe Kompensationsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Wesseling bereitgestellten Flächen durchzuführen.
 - Maßnahme:**
 - Aufforstung von Ackerflächen in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 auf insgesamt 5.205 m².
 - Das Entwicklungsziel ist ein standortheimischer Laubwald.
 - Für den externen Ausgleichbedarf ist auch die Zahlung eines entsprechenden Ersatzgeldes für die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen zulässig.
- Anlagen und bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Stellplatzoberfläche ist inklusive der Fahrgassen mit einem ebenen Belag, z.B. Verbundsteine ohne Fase oder gleichwertig herzustellen.
 - Die Geräuschabstahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelvorratssortiments erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte müssen L_{WA} = 70 / 60 dB(A) tags / nachts einhalten.
 - Dies ist im Rahmen der haustechnischen Planung im Baugenehmigungsverfahren als standortbezogener Schallschutznachweis zu belegen.
- Niederschlagswasserbewirtschaftung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist im Plangebiet selbst innerhalb der Freizeitanlagen oder unterhalb der Stellplatzanlagen in Rigolen zu versickern. Eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist notwendig und vor Baubeginn einzuholen.

Übersicht



Stadt Wesseling

Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/106.1
"Golenstraße-Innenbereich"

Gemarkung: Wesseling, Flur: 19 Maßstab: 1:500 (im Original)

Für die städtebauliche Planung:	Entwurfverfasser:	
Dezernat 31 - Bereich 01 / Stadtplanung Wesseling, den _____	Planungsleiter: Dirk-Ing. Ulrich Lersch	
Planungsgrundlage Die Überweisung der Bestandsunterlagen mit dem Landschaftsplan und der Ortskarte, sowie die geometrische Einblendung der städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 2 des Planberechtigung (PlanVO) wird beschließt.	Planungsgrundlagen 1. Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Fassung vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 2493) 2. BauNVO i.d.F. der Fassung vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 2493) 3. Planungsverordnung (PlanVO) i.d.F. der Fassung vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 2493) 4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Fassung vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 2493) 5. Standortplan für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) i.d.F. der Fassung vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 2493) 6. Baurechtschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BauRStSchG) i.d.F. der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	
Aufstellung Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 21.07.2011 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 24.08.2011 öffentlich bekannt gemacht worden.	Offenlegungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 21.07.2011 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 24.08.2011 öffentlich bekannt gemacht worden.	Setzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Wesseling, den _____ Der Bürgermeister in Vertretung: Gunter Orndorf Erster Beigeordneter	Wesseling, den _____ Der Bürgermeister in Vertretung: Gunter Orndorf Erster Beigeordneter	Wesseling, den _____ Der Bürgermeister in Vertretung: Hans-Peter Häuß Bürgermeister