Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB, BauNVO, PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung

GE 1	Gewerbegebiet GE 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
GFZ 2,4	Geschossflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
FH 18 m	maximale First- / Gebäudehöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
TF 3 56/35	Teilfläche 3 Emissionskontingent in dB tags/nachts
TF 4 45/35	Teilfläche 4 Emissionskontingent in dB tags/nachts
Sektor A	Teilfläche für Zusatzkontingente Sektor A : 4 dB tags / 7 dB nachts

Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet GE 1

Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- nicht wesentlich störende Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

Zentrumsrelevanter Einzelhandel

Unzulässig in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE1) ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente. Maßgebend ist die "Wesselinger Sortimentsliste", die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den "MasterplanEinzelhandel" eingeflossen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat.
Nach der "Wesselinger Sortimentsliste sind zentrenrelevante Sortimente:
- Antiquitäten / Kunst
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör
- (Schnitt-) Blumen
- Bücher, Zeitungen / Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Pafümerieartikel, Haushaltswaren / Bestecke
- Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel- / Geschenkartikel, Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle
- Musikalien
- Nahrungs- / Genussmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Sanitätswaren
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör / Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

Emissionskontingente

In den festgesetzten Teilflächen 3 und 4 des Änderungsbereiches sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontigente weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:
TF 3 - Emissionskontingent LEK in dB: tags 56, nachts 35
TF 4 - Emissionskontingent LEK in dB: tags 45, nachts 35
Bezogen auf Immissionsorte, die sich in dem festgesetzten Sektor A befinden, erhöhen sich die Emissionskontigente LEK um die nachfolgenden Zusatzkontigente:
Sektor A - Zusatzkontingent in dB: tags 4, nachts 7
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die durch Eintragung in die Plankarte festgesetzte Firsthöhe ist senkrecht zum First zwischen oberer Dachkante und der Straßenoberfläche der Birkenstraße (OK Gehweg) im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden zu messen. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Ausgenommen von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die Errichtung, Erneuerung und Änderung von Kaminen bzw. Kaminanlagen.

Hinweise

Kampfmittelbeseitigung
Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unmittelbar zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen.

Denkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax. 02425/9039-199, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Versiegelung und Bodenaushub
Beim Bau von Gebäuden oder Erschließungswegen ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist an allen Baugenehmigungen zu beteiligen.

Erdbebenzone
Die Gemarkung Wesseling befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Unterklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005), in der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Rodung von Gehölzen
Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden oder geeignet sind, darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

Technische Regelwerke, Fachgutachten
Die verwendeten DIN-Normen sowie Fachgutachten sind im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling, Neues Rathaus, Alfons-Müller-Platz einsehbar.

Entwässerung
Das Abwasser ist aus hydraulischen Gründen in den Kanal im Kronenweg einzuleiten und das Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Dafür ist eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Telekommunikationsanlagen
Der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger soll sich im Rahmen seiner Projektplanungen frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bauherrenberatungsbüro, Venloer Straße 156, 50672 Köln, Tel. 0221/3398-18271, Mail Bbb-Koeln@telekom.de in Verbindung setzen und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 beachten.

Nachrichtliche Übernahmen

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, ca. 11 km südwestlich der Schwelle Piste 06, im An- /Abflugsektor. Die genehmigungsfreie Höhe beträgt 170 m über NN. Bauvorhaben, die die nach §§ 12, 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Bezirksregierung Düsseldorf. Eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn ist auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, einzuholen.

Stadt Wesseling

WESSELING

Satzung
nach § 10 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1/107, 1. Änderung "Birkenstraße"

Gemarkung: Wesseling, Flur 20, Flurstück 425 Maßstab: 1:500

Für die städtebauliche Planung:	Entwurfsverfasser
Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung Wesseling, den __.__.____	PLANUNGSBÜRO DITTRICH Planungsbüro Dittrich Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt (Wied) Neustadt, den 17.04.2015

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht der digitalen Liegenschaftskarte Stand 2009.

Wesseling, den __.__.____

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB)
   i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
   zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
   in der z.Zt. geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990
   (BGBI. I S.132) in der z. Zt. geltenden Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
   vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58, BGBL. III 213 - 1 - 6)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
   zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271)
   in der z. Zt. geltenden Fassung
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung-
   (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW 232), zuletzt
   geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272)
   in der z. Zt. geltenden Fassung
6. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der
   Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Neufassung vom 21.07.2000
   (GV NRW S.568 /SGV NRW 791) zuletzt geändert durch Artikel 1 des
   Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 158) in der z. Zt. geltenden Fassung

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am **01.10.2014** gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am **22.10.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesseling, den ______________________
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohrndorf
Erster Beigeordneter

Offenlagebeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am **27.01.2015** die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wesseling, den ______________________
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohrndorf
Erster Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Stadt Wesseling am __.__.____ als Satzung mit Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Wesseling, den ______________________
Der Bürgermeister

Erwin Esser

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **24.10.2014** bis zum **07.11.2014** gem. 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich diesbezüglich zu äußern. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom **22.10.2014** gemeinsam mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Wesseling, den ______________________
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohrndorf
Erster Beigeordneter

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.02.2015** bis **17.03.2015** öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am **04.02.2015** im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den ______________________
Der Bürgermeister
In Vertretung

Gunnar Ohrndorf
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft

Wesseling, den ______________________
Der Bürgermeister

Erwin Esser