



ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i.V.m. der BauNVO und der PlanVO)

Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet
- GI** Industriegebiet

Zone 1
Zulässige Anlagen gem. Abstandsersatz NRW (s. Textfestsetzungen Nr. 1.1 und 1.2.)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,4** Geschossflächenzahl (GFZ)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt, Anlieger, Kläranlage und Fußweg)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung

- Kläranlage

Hauptversorgungsleitungen

- Hochvoltleitung
- Leitungen und Pipelines
-> die genaue Lage der Leitungen und Pipelines sowie ihre Schutzstreifen werden im weiteren Verfahren ergänzt!

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textfestsetzung Nr. xy)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete
In den Gewerbegebieten ist das Anbieten und der Verkauf zentralverleibter Sortimente unzulässig. Maßgebend ist die "Wesseling Sortimentsliste", die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den "Masterplan Einzelhandel" eingetragenen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Nach der Wesseling Sortimentsliste sind zentralverleibte Sortimente:

- Anvariante Kunst
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör
- (Schiff-)Blumen
- Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümartikel, Haushaltswaren/Bestecke
- Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Basalt-/Gesteinartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger
- Kunstwerke, Handarbeit und Vitrine
- Musikalien
- Nahrungsmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Spezialitäten
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einsch. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrogeräte

Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO angeführten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
In den Industriegebieten sind nur die in den Abstandsclassen V, VI und VII der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringem Emissionsgrad zulässig (§ 1 Abs. 4, § 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt
Der untere Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist auf 49 m über NN festgelegt (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet wird auf 22 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Technische bauliche Anlagen wie Silos und sonstige Behälter zur Lagerung oder Bearbeitung von Stoffen dürfen den Bezugspunkt um maximal 36 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt bei der Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gebäudes oder der Anlage (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 23-25 BauNVO)

Im Plangebiet wird keine gesonderte Bauweise festgesetzt. Zulässig ist sowohl die offene als auch die gestopfte Bauweise.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-> wird im weiteren Planverfahren ergänzt!

1.2 Industriegebiete

In den Industriegebieten ist das Anbieten und der Verkauf zentralverleibter Sortimente unzulässig. Maßgebend ist die "Wesseling Sortimentsliste", die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den "Masterplan Einzelhandel" eingetragenen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Nach der Wesseling Sortimentsliste sind zentralverleibte Sortimente:

- Anvariante Kunst
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör
- (Schiff-)Blumen
- Bücher, Zeitschriften/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümartikel, Haushaltswaren/Bestecke
- Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Basalt-/Gesteinartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger

- Kurzwaren, Handarbeit und Wolle
- Musikalien
- Nahrungsmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Spezialitäten
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einsch. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrogeräte

Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO angeführten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
In den Industriegebieten sind nur die in den Abstandsclassen V, VI und VII der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringem Emissionsgrad zulässig (§ 1 Abs. 4, § 9 BauNVO).

2.1 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist auf 49 m über NN festgelegt (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet wird auf 22 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Technische bauliche Anlagen wie Silos und sonstige Behälter zur Lagerung oder Bearbeitung von Stoffen dürfen den Bezugspunkt um maximal 36 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt bei der Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gebäudes oder der Anlage (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO).

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-> wird im weiteren Planverfahren ergänzt!

HINWEISE

1. Vorschriften und Regelwerke
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen Vorschriften und Regelwerke werden im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling zur Einsicht bereitgehalten.

2. Leitungen und Schutzstreifen
-> wird im weiteren Planverfahren ergänzt!

3. Niederschlagsverickerung
Aufgrund der Vornutzung als Kiesabgrabungsfläche und der anschließenden Verfüllung sind weite Teile des Plangebietes nicht für eine Niederschlagsverickerung geeignet. Ob eine Verickerung von Niederschlagswasser von unbedeckten Dachflächen in Einzelfällen zugelassen werden kann, ist vom Vorhabenträger mit der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Erft-Kreis vorzubestimmen.

4. Baugrund
Aufgrund der Vornutzung als Nassabgrabung und der anschließenden Verfüllung sind weite Teile des Plangebietes nicht für eine Nassabgrabung und der anschließenden Verfüllung geeignet. Es ist mit Setzungen und Setzungsunterschieden zu rechnen, die vor einer baulichen Nutzung ggf. einer speziellen Verickerung bedürfen. Der Vorhabenträger sollte den Baugrund vor der Beauftragung eines Vorhabens durch ein Baugrundgutachten von einem Fachbüro analysieren lassen.

5. Archäologie
Das Areal hat archäologische Bodenschichten auf Grund der Vornutzung erdarchäologisch. Sollten dennoch kulturschichtliche Bodenschichten oder Veränderungen und Verfüllungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit zu Tage treten, ist die Stadt Wesseling als Untere Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu benachrichtigen. Die Lage der Funde im Gelände darf nicht verändert werden.

6. Altlasten
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Wesseling oder die Untere Bodenminderungsbehörde beim Rhein-Erft-Kreis unverzüglich hierüber in Kenntnis zu setzen.

7. Kampfmittel
-> wird im weiteren Planverfahren ergänzt!

8. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2. Hierbei handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsanbau ein Intensitätsniveau von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s² Quasibehaftung.

Stadt Wesseling

— Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 3/15 "Curiestraße"

Gemarkung: Berdorf, Flur 3 Maßstab: 1:1000

<p>Planzeichnung: 1/15</p> <p>Planzeichnung: 2/15</p> <p>Planzeichnung: 3/15</p> <p>Planzeichnung: 4/15</p> <p>Planzeichnung: 5/15</p> <p>Planzeichnung: 6/15</p> <p>Planzeichnung: 7/15</p> <p>Planzeichnung: 8/15</p> <p>Planzeichnung: 9/15</p> <p>Planzeichnung: 10/15</p> <p>Planzeichnung: 11/15</p> <p>Planzeichnung: 12/15</p> <p>Planzeichnung: 13/15</p> <p>Planzeichnung: 14/15</p> <p>Planzeichnung: 15/15</p>	<p>Rechnungsgrundlagen</p> <p>1. Baugewerbe-BauGB, i.d.F. der Bauordnung vom 21.09.2004 (BauGB 1.5. 2014) i.d.F. der Bauordnung vom 11.06.2013 (BauGB 1.5. 1101) in der F.F. geänd. BauGB</p> <p>2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 12.12.1990 (BauNVO 1.5. 90) i.d.F. der BauNVO vom 11.06.2013 (BauNVO 1.5. 1101) in der F.F. geänd. BauNVO</p> <p>3. Planzonenverordnung (PlanVO) vom 12.12.1990 (PlanVO 1.5. 90) i.d.F. der Planzonenverordnung vom 11.06.2013 (PlanVO 1.5. 1101) in der F.F. geänd. PlanVO</p> <p>4. Gesetz über die Landes-Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (LandesbauNVO) vom 01.03.2005 (LandesbauNVO 1.5. 2005) i.d.F. der Landesbauordnung vom 17.05.2013 (LandesbauNVO 1.5. 2013) in der F.F. geänd. LandesbauNVO</p> <p>5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (LandesbauNVO) vom 01.03.2005 (LandesbauNVO 1.5. 2005) i.d.F. der Landesbauordnung vom 17.05.2013 (LandesbauNVO 1.5. 2013) in der F.F. geänd. LandesbauNVO</p> <p>6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (LandesbauNVO) vom 01.03.2005 (LandesbauNVO 1.5. 2005) i.d.F. der Landesbauordnung vom 17.05.2013 (LandesbauNVO 1.5. 2013) in der F.F. geänd. LandesbauNVO</p>	<p>Abfertigung</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am ... den ... § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Durchführung der Planung erfolgte vom ... bis einsch. ... Die ersichtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am ... im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.</p> <p>Wesseling, den ... Der Bürgermeister in Vertretung Günther Orendorf Erster Bürgermeister</p>	<p>Offenlegung</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am ... den ... § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Durchführung der Planung erfolgte vom ... bis einsch. ... Die ersichtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am ... im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.</p> <p>Wesseling, den ... Der Bürgermeister in Vertretung Günther Orendorf Erster Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am ... den ... § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Durchführung der Planung erfolgte vom ... bis einsch. ... Die ersichtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am ... im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.</p> <p>Wesseling, den ... Der Bürgermeister in Vertretung Günther Orendorf Erster Bürgermeister</p>
--	---	--	--	--