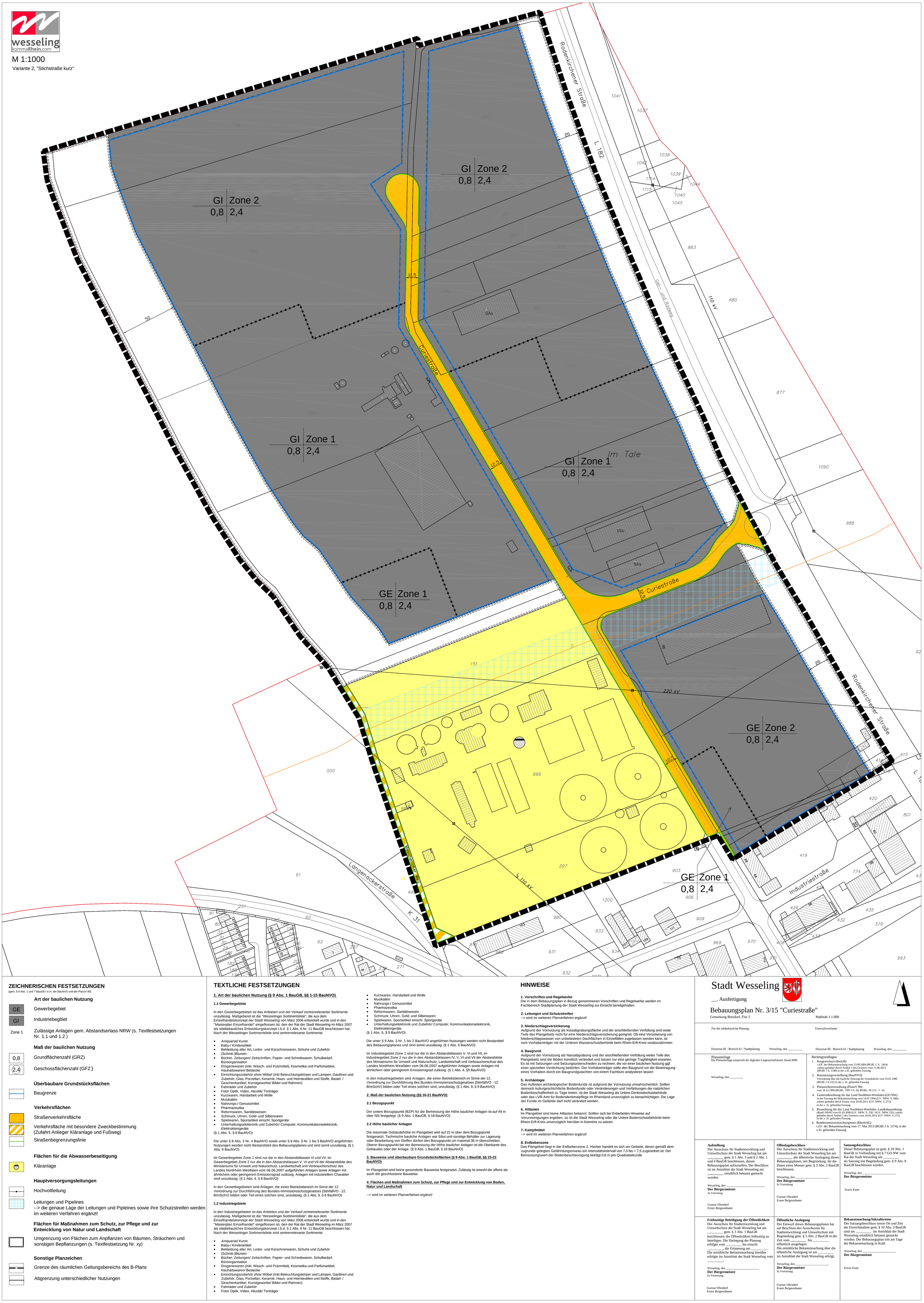
wesseling
kommaRhein.com

M 1:1000

Variante 2, "Stichstraße kurz"



ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i.V.m. der BauNVO und der PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

GI — Industriebegebiet

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

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

2,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung (Zufahrt Anlieger Kläranlage und Fußweg)

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Kläranlage

Hauptversorgungsleitungen

Hochvoltleitung

Leitungen und Pipelines
--> die genaue Lage der Leitungen und Pipleines 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 zentrenrelevanter Sortimente unzulässig. Maßgebend ist die "Wesselinger Sortimentsliste", die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den "Masterplan Einzelhandel" 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:

- Aniquariat/ 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 Parfümartikel, Hauhaltswaren/ 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
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger
- Kurzwaren, Handarbeit und Wolle
- Musikalien
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Sanitätswesen
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

(§ 1 Abs. 5, § 8 BauNVO)

Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO angeführten Nutzungen werden nicht Bestandsteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet Zone 1 sind nur die in den Abstandsklassen VI und VII, im Gewerbegebiet Zone 2 nur die in den Abstandsklassen 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 geringerem Emissionsgrad zulässig. Anlagen mit industriellem Charakter sind unzulässig. (§ 1 Abs. 4, § 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (StörfallVO - 12. BImSchV) bilden oder Teil eines solchen sind, unzulässig. (§ 1 Abs. 9, § 8 BauNVO)

1.2 Industriegebiete

In den Industriegebieten ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente unzulässig. Maßgebend ist die "Wesselinger Sortimentsliste", die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den "Masterplan Einzelhandel" 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:

- Aniquariat/ 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 Parfümartikel, Hauhaltswaren/ 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
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger
- Kurzwaren, Handarbeit und Wolle
- Musikalien
- Nahrungs-/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Sanitätswesen
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

(§ 1 Abs. 5, § 9 BauNVO)

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)

Im Industriegebiet Zone 1 sind nur die in den Abstandsklassen V, VI und VII, im Industriegebiet Zone 2 nur die in den Abstandsklassen IV, 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 geringerem Emissionsgrad zulässig. (§ 1 Abs. 4, §9 BauNVO)

In den Industriegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (StörfallVO - 12. BImSchV) bilden oder Teil eines solchen sind, unzulässig. (§ 1 Abs. 9, § 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, § 18 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet wird auf 22 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Technische bauliche Anlagen wie Silos und sonstige Behälter zur Lagerung oder Bearbeitung von Stoffen dürfen den Bezugspunkt um maximal 36 m überschreiten. Oberer Bezugspunkt bei der Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gebäudes oder der Anlage. (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

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

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

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. Niederschlagsversickerung
Aufgrund der Vornutzung als Kiesabgrabungsfläche und der anschließenden Verfüllung sind weite Teile des Plangebiets nicht für eine Niederschlagsversickerung geeignet. Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser von unbelasteten Dachflächen in Einzelfällen zugelassen werden kann, ist vom Vorhabenträger mit der Unteren Wasserschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis vorabzustimmen.

4. Baugrund
Aufgrund der Vornutzung als Nassabgrabung und der anschließenden Verfüllung weiter Teile des Plangebiets sind die Böden künstlich verändert und lassen nur eine geringe Tragfähigkeit erwarten. Es ist mit Setzungen und Setzungsunterschieden zu rechnen, die vor einer baulichen Nutzung ggf. einer speziellen Verdichtung bedürfen. Der Vorhabenträger sollte den Baugrund vor der Beantragung eines Vorhaben durch ein Baugrundgutachten von einem Fachbüro analysieren lassen

5. Archäologie
Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist aufgrund der Vornutzung unwahrscheinlich. Sollten dennoch kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen 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 Bodenschutzbehörde 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 Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m pro Quadratsekunde

Stadt Wesseling

__. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 3/15 "Curiestraße"

Gemarkung Berzdorf, Flur 3 — Maßstab 1:1.000

Für die städtebauliche Planung:

Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung — Wesseling, den __.__.____

Entwurfsverfasser

Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung — Wesseling, den __.__.____

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013
   (BGBl. I S. 1548) in der z.Zt. geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990
   (BGBl. 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. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
   i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der z. Zt. geltenden Fassung

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am __.__.____ gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am __.__.____ 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 __.__.____ 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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am __.__.____ gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom __.__.____ bis einschl. __.__.____, die Erörterung am __.__.____. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom __.__.____.

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 __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am __.__.____ 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