

**A. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1. Kerngebiet (MK)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MK die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (Auflistung gemäß Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wesseling, Ratsbeschluss vom 08.03.2016: Diskothek, Multiplexkino, Bowlingcenter, Billardclub, Nachtlokal, Varieté, Nacht-/Tanzbar, Hochzeitssäle) zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MK die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im MK die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungsstellen sowie für Betriebsinhaber im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungsstellen sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig. Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im MK im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss sind sonstige Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Diese Wohnungen dürfen ausschließlich innerhalb des Hochhauses liegen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im MK die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind ab dem 4. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.

**1.2. Mischgebiet 1 (MI 1)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI 1 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im MI 1 die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (Auflistung gemäß Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wesseling, Ratsbeschluss vom 08.03.2016: Diskothek, Multiplexkino, Bowlingcenter, Billardclub, Nachtlokal, Varieté, Nacht-/Tanzbar, Hochzeitssäle) im Erdgeschoss zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

**1.3. Mischgebiet 2 (MI 2)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im MI 2 die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Erdgeschoss nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Vergnügungsstätten des Freizeitsektors (Auflistung gemäß Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wesseling, Ratsbeschluss vom 08.03.2016: Diskothek, Multiplexkino, Bowlingcenter, Billardclub, Nachtlokal, Varieté, Nacht-/Tanzbar, Hochzeitssäle) im Erdgeschoss zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlverfahren oder Treppenhäuser auf bis zu 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche/ Baulinie**

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Flach-Fengler-Straße als Ausnahme festgesetzt, dass die Baulinie durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m überschritten werden darf.

**B. Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

**1. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe usw., die sich im Bereich von Passagen befinden, ist ausnahmsweise im Erdgeschoss des Eingangsbereiches der Passage je Nutznießer ein Hinweisschild zulässig.

Ein Überschreiten der Wandhöhe i. S. d. § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW der jeweiligen Gebäudeteile der einzelnen genehmigten Gebäude durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen sind nicht zulässig. Eine von Werbung ausgehende Blendung von Anwohnern und Passanten ist nicht zulässig.

**2. Vordächer**

Vordächer sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, jedoch nicht an vorkragenden Fassadenteilen, wie Balkonen, Erkern oder auskragenden Schaufenstern in Obergeschossen.

Vordächer dürfen eine Neigung von 15 Grad (von der Gebäudekante zur Entwässerungsrinne abfallend) nicht überschreiten. Ihre Vorderkante muss parallel zur Fassade verlaufen. Die lichte Höhe der Vorderkante, gemessen über Oberkante Straßenniveau, muss mindestens 2,5 m betragen.

Sind für eine Fassade mehrere Vordächer oder Sonnenschutzdächer vorgesehen, so sind sie in Material, Neigung, Ausladung und lichter Höhe gleichartig auszuführen.

**C. Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Wesseling über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wesseling - Innenstadt/ Rheinufer“, die seit 13.12.2006 rechtskräftig ist.

**D. Hinweise**

**Baumschutzsatzung**

Die Stadt Wesseling hat mit dem Beschluss des Rates vom 15.12.2015 eine Satzung zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes der Stadt Wesseling beschlossen. Diese Satzung ist am 01.01.2016 in Kraft getreten.

**Bodendenkmalschutz**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

**Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt gemäß der Überschwemmungsgebietsverordnung „Rhein“ vom 11.02.2015 (Bezirksregierung Köln, Obere Wasserbehörde) außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins.

**Erdbebenzone**

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

**Störfall-Betriebsbereiche i. S. d. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der gutachterlich ermittelten angemessenen Abstände zweier Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie / 550 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung Dezember 2015).

**Kampfmittel**

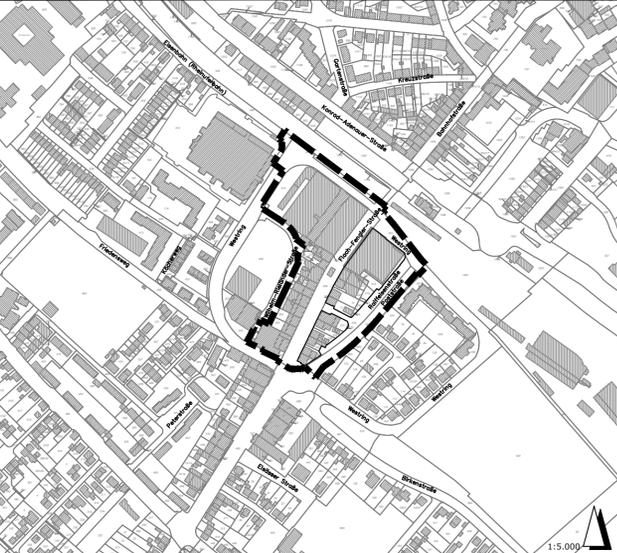
Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**Ver- und Entsorgungsleitungen**

Am Westring entlang der Bahn verläuft eine Leitungstrasse der Basell Polyolefine GmbH. Für diese Leitungstrasse ist ein Schutzabstand von 3 m in beide Richtungen vorzusehen. Zur Lage der Leitung existieren keine eigemessenen Lagepläne. Alle Erdarbeiten in diesem Bereich sind mit Basell Polyolefine GmbH abzustimmen.

**Sonstiges**

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.



<b>VERFAHREN:</b>		
<p><b>Aufstellung</b> 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.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gunnar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p><b>Offenlagebeschluss</b> 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.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gunnar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> 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.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>Erwin Esser</p>
<p><b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 07.06.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 12.09.2016 bis einschl. 14.09.2016, die Erörterung am 22.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 31.08.2016.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gunnar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b> 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 ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am _____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister In Vertretung</p> <p>Gunnar Ohrndorf Erster Beigeordneter</p>	<p><b>Bekanntmachung/Inkrafttreten</b> 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.</p> <p>Wesseling, den _____ Der Bürgermeister</p> <p>Erwin Esser</p>

<b>ZEICHENERKLÄRUNG:</b>
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Kerngebiet (MK) / Mischgebiet (MI)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
IV Zahl der Vollgeschosse
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
3,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
GH maximale Gebäudehöhe über NHN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
NHN Normalhöhennull

<b>RECHTSGRUNDLAGEN:</b>	
1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) 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	
<b>PLANGRUNDLAGE:</b>	
Die Planunterlagen entspricht der digitalen Liegenschaftskarte Stand 2009.	
Wesseling, den _____	
Für die städtebauliche Planung:	Entwurfsverfasser:
Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung	Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung
Wesseling, den _____	Wesseling, den _____

**Stadt Wesseling**  
Der Bürgermeister

\_\_\_\_Ausfertigung



**Bebauungsplan Nr. 1/121**  
**"Flach-Fengler-Straße Nord"**  
Gemarkung Wesseling, Flur 22

**ENTWURF**  
(Dezember 2016)