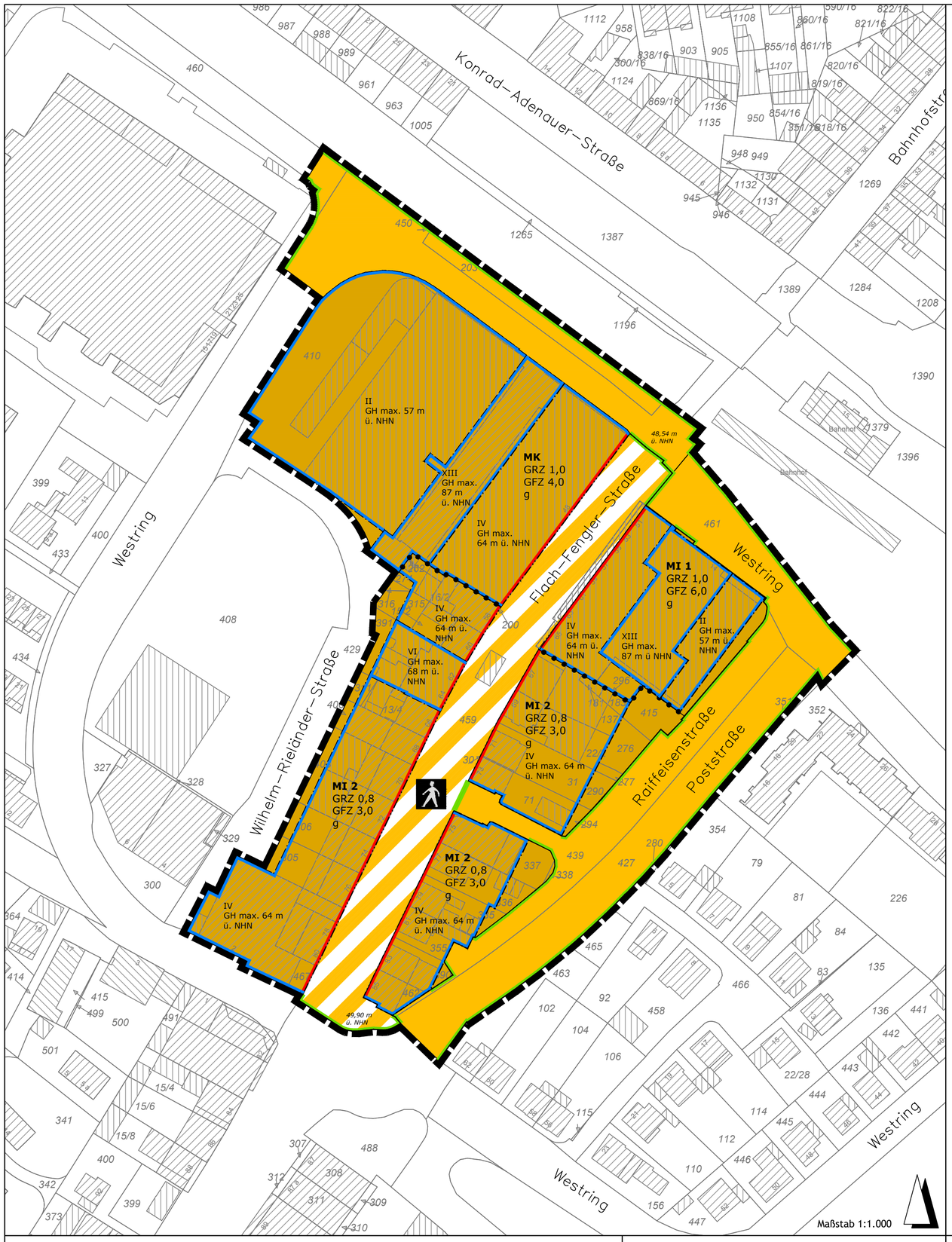


A. Textliche Festsetzungen

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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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, Fahrstuhlüberfahrten 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.

A. 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.

B. 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 / §50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung Dezember 2015).

Kampfmittel

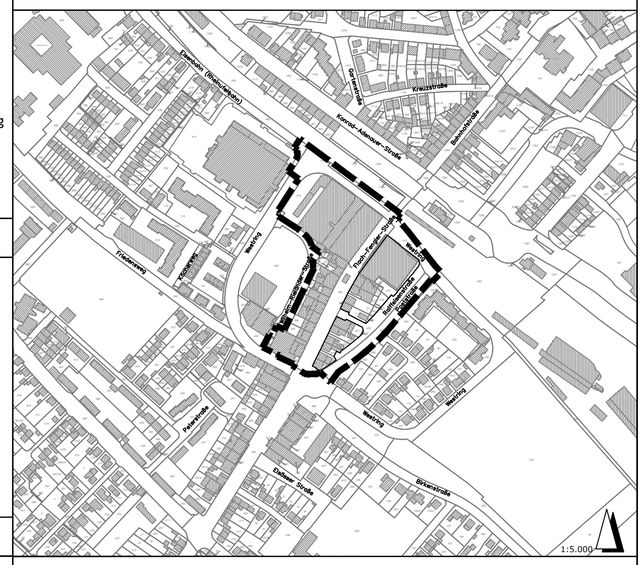
Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. Sofern Kampfmittel gefunden 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, Verbauarbeiten 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 eingemessenen 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.



VERFAHREN:

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 24.01.2017 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 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. 14.10.2016, die Erörterung am 22.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wesseling vom 31.08.2016.

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 16.02.2017 bis 24.03.2017 öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am 08.02.2017 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

ZEICHENERKLÄRUNG:

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

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 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

PLANGRUNDLAGE:

Die Planunterlage entspricht der digitalen Liegenschaftskarte Stand 2009.

Wesseling, den _____

Für die städtebauliche Planung:

Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung

Wesseling, den _____

Entwurfsverfasser:

Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung

Wesseling, den _____

Stadt Wesseling
Der Bürgermeister

__.Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 1/121 "Flach-Fengler-Straße Nord"

Gemarkung Wesseling, Flur 22