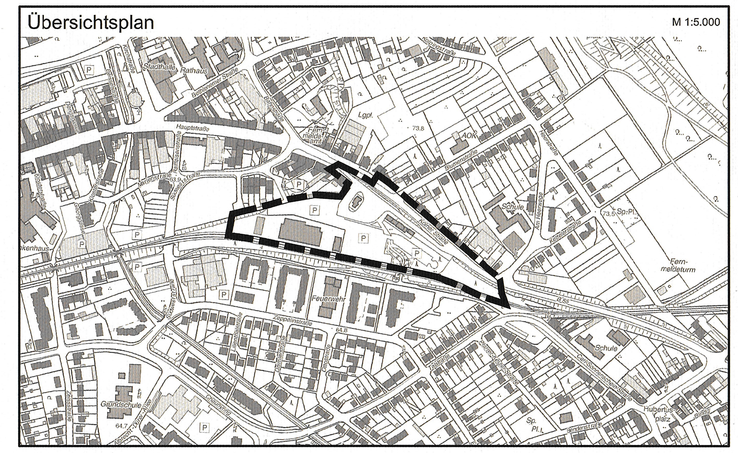
KREISSTADT BERGHEIM

Bebauungsplan Nr. 277 / BM 'Bahnhof Bergheim' - Ergänzendes Verfahren -

5 10 20 30 40 50

Übersichtsplan M 1:5.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum"

1.1 Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum" festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum" ist ein Einkaufszentrum mit großflächigen und nichtgroßflächigen Verkaufsstätten als Bestandteil eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² zulässig.

Die Verkaufsflächen folgender zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente werden wie folgt begrenzt:

- Nahrungs- und Genussmittel:	max. 3.600 m²
- Drogerie- und Parfümerieartikel:	max. 950 m²
- Bekleidung:	max. 1.500 m²
- Schuhe:	max. 650 m²
- Medien (nur Warengruppe Unterhaltungselektronik):	max. 1.300 m²
- Sportartikel:	max. 1.000 m²

Verkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants u.ä.), Nebenflächen der Verkaufsstätten (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. Ladenpassagen), soweit sie nicht für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden, Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsflächen und Verwaltungsflächen (Büros, Toiletten etc.).

1.3 Für die sonstigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Bergheimer Sortimentsliste (siehe *D Bergheimer Sortimentsliste*), die nicht zu den o. g. Sortimenten zählen, wird die Verkaufsfläche auf jeweils maximal 250 m² begrenzt.

1.4 Weiterhin sind Gastronomieeinrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten mit Ausnahme der aufgeführten Unterarten unter 1.5, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe zulässig.

1.5 Vergnügungsstätten der Unterart Erotik (Striptease-Lokale, Videoshows, Sexkinos, Swingerclubs) und der Unterart Spiel (Spielhallen und Wettbüros) sowie Einzelhandelsbetriebe der Unterart Erotik (Sexshops) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Die Höhenlagen der baulichen Anlagen werden durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, im Bereich des Sondergebietes Teilfläche 3 (SO TF 3) für das zwingend zu erstellende Geschoss V als zwingende Gebäudehöhen, bestimmt.

2.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkt und dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabkofrung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile.

2.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen der Gebäudetechnik wie Fahrstuhlaufbauten und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m überschritten werden. Die Einzelanlagen dürfen eine Größe von jeweils 20,00 m² nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Dachvorsprünge, Eingangsvorbauten, Treppenanlagen und Rampen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m zulässig.

4. Flächen für den ruhenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4.2 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss als Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00 m betragen.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Zentraler Busbahnhof sind Standplätze für Taxis zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Nr. 25a BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Innerhalb der mit Ⓐ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 10 Bäume standortgerechter Art (siehe Pflanzliste 1) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Für den Wurzelraum der anzupflanzenden Bäume ist eine Fläche von mindestens 8,00 qm offen zu halten und zu begrünen (Rasen und/oder Bodendeckerpflanzung). Die Größe für den durchwurzelbaren Raum beträgt mindestens 12 cbm (vgl. FLL-Richtlinie). Dabei sind auch überhabene Baumscheiben zulässig.

Innerhalb der mit Ⓐ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 11 Bäume standortgerechter Art (siehe Pflanzliste 1) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sollten möglichst einer Art sein.
Für den Wurzelraum der anzupflanzenden Bäume ist eine Fläche von mindestens 8,00 qm offen zu halten und zu begrünen (Rasen und/oder Bodendeckerpflanzung). Die Größe für den durchwurzelbaren Raum beträgt mindestens 12 cbm (vgl. FLL-Richtlinie). Dabei sind auch überhabene Baumscheiben zulässig.

Anmerkung: Die Bäume sollten möglichst einer Art sein.

Für den Wurzelraum der anzupflanzenden Bäume ist eine Fläche von mindestens 8,00 qm offen zu halten und zu begrünen (Rasen und/oder Bodendeckerpflanzung). Die Größe für den durchwurzelbaren Raum beträgt mindestens 12 cbm (vgl. FLL-Richtlinie). Dabei sind auch überhabene Baumscheiben zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Dachflächen des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums sind auf einer Fläche von insgesamt 1.600 m² extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Schichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen.
7.2 Beleuchtungen mit unbeschirmtem Metall sind unzulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Lärmimmissionen

Die Parkbauwerke sind so auszuführen, dass an der benachbarten Bebauung keine erheblichen Lichtimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entstehen.
Hierzu sind die Brüstungen in lichtundurchlässigen Materialien auszuführen. Die Maßnahmen tiefert einer geeigneten immissionsrechtlichen Prüfung hinsichtlich einer zufriedenstellenden Effektivität.

8.2 Lärmimmissionen Parkdeck Einkaufszentrum

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes sind nördlich der mit AAAA gekennzeichneten Linie oberhalb des Erdgeschosses
- Fenster von schutzbedürftigen Räumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
- vor den schutzbedürftigen Räumen durch verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktion (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung verglichenen Maßnahmen die notwendigen Immissionspegel innerhalb der schutzbedürftigen Räume sicherzustellen.

8.3 Lärmimmissionen der Anlieferungsbereiche und der Technischen Anlagen

Bezüglich der Lärmimmissionen der Anlieferungsbereiche und der Technischen Anlagen sind die unter 8.3.4 „Schallschutzmaßnahmen" des Schalltechnischen Prognosegutachtens Bebauungsplan Nr. 277/*Bm ‚Bahnhof Bergheim', Graner + Partner, 25.04.2019* zu berücksichtigen.

8.4 Lärmimmission Parkbauwerk

Die Bauausführung des südöstlich gelegenen Parkbauwerks ist derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

8.5 Verkehrslärmschutz

Zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume sind die Anforderungen der Luftschallämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.
Die Luftschalldämmung der gesamten Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäudeteile von geplanten Räumen mit Nutzung gemäß der DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a, und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der von Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. *Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.*

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachtetliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

9. Aufschiebende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Umsetzung auf der Fläche, die als Bereich mit aufschiebender Wirkung festgesetzt ist, kann erst dann erfolgen, wenn die Deutsche Bahn AG DB Immobilien verbindlich zusagt, dass zukünftig in diesem Bereich keine Flächen weiterhin als Bahnanlagen bendigt werden.

B KENNZEICHNUNG

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet enthält gemäß Kennzeichnung im Rechtsplan humoses Bodenmaterial. Somit sind entsprechende bauliche Vorkehrungen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW", Juni 2006.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 148".

4. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. So ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Anstieg des Grundwassers zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind dadurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an.

5. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse sind besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblätter DIN 1054 „Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen" und DIN 18196 „Erd- und Grundbau" sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6. Kampfmittel

Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bomben-blindgängern bzw. Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige/folgende Polizeibehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

7. Hinweise auf bauordnungsrechtliche Vorschriften

Gestalterische Festsetzungen werden als bauordnungsrechtliche Vorschriften in einer eigenständigen Satzung gemäß § 88 BauO NW getroffen.

8. Pflanzungen

Bei der Planung von Bepflanzungen müssen gemäß der Richtlinie GW 125 Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen Versorgungsleitungen' berücksichtigt werden.

9. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Bergheim, Abteilung Planung und Umwelt, Bethlehemer Straße 9-11, 50126 Bergheim, eingesehen werden.

D Bergheimer Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleines Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Baby-/Kinderausstattung (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Fotoartikel, Video
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren und Bastelartikel
- Fahrräder
- Musikinstrumente, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Haus- und Heimtextilien (z.B. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)
- Lampen und Leuchten
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bildernahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware")
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, ohne Fahrräder)
- Möbel (einschl. Küchen)
- Büromöbel und -maschinen
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-/ Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Fliesen, Bodenbeläge, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Einzelhandelskonzept Stadt Bergheim, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, März 2010

Plangrundlagen

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit den amtlichen Kataster und dem Zustand vom ..... übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim, den .....
Öffentl.best.Verm.Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) vom ..... Beschluss des Rates der Kreisstadt Bergheim vom ..... aufgestellt worden.

Bergheim, den .....
Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom ..... wurde gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den .....
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt. Erkenntungen waren bis zum ..... möglich.

Bergheim, den .....
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Rates der Kreisstadt Bergheim vom ...20.05.2019..., in der Zeit vom ...31.05.2019... bis ...01.07.2019..., öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ...22.05.2019... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...23.05.2019... von der Auslegung benachrichtigt.

Bergheim, den 09.07.2019
gez. Volker Mießeler
Der Bürgermeister

Nachrichtlich übernommen vom Beschluss vom 25.04.2019

Eine erneute Offenlage gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte vom ..... bis .....

Bergheim, den .....
Der Bürgermeister

Der Rat hat den während der öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen durch Beschluss vom ..... stattgegeben.

Bergheim, den .....
Der Bürgermeister

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am ...09.07.2019... als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 23.07.2019
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Kreisstadt Bergheim ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Damit ist dieser Bebauungsplan gemäß § 10 (3) BauGB am ..... als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Bergheim, den .....
Der Bürgermeister

UTM-Koordinaten im ETRS89

PNr.	Rechts	Hoch
1	32334604,56	5647265,85
2	32334613,23	5647261,58
3	32334625,69	5647254,92
4	32334627,72	5647253,90
5	32334633,40	5647250,73
6	32334660,26	5647233,93
7	32334662,18	5647232,60
8	32334709,21	5647194,36
9	32334721,75	5647182,75
10	32334719,47	5647169,22
11	32334721,07	5647149,68
12	32334754,23	5647140,37
13	32334643,74	5647195,29
14	32334701,05	5647183,47
15	32334499,02	5647163,28
16	32334682,16	5647122,84
17	32334745,53	5647111,96
18	32334772,43	5647067,48
19	32334780,78	5647084,27
20	32334789,08	5647080,96
21	32334797,34	5647077,54
22	32334805,56	5647074,01
23	32334813,73	5647070,38
24	32334821,85	5647066,65
25	32334829,92	5647062,81
26	32334837,95	5647058,88
27	32334872,12	5647047,59

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 der BauNVO)

- SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum" / überbaubare Fläche
- SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum" / nicht überbaubare Fläche
- TF — Teilfläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- 1,0 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (V) — Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß
- GH — Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt als Höchstmaß
- (GH) — Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt als zwingendes Maß

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und §§ 22 und 23 der BauNVO)

- Baulinie
- (V) — Gültigkeit der Baulinie für Vollgeschosse I-V, ansonsten Baugrenze
- (V) — Abgrenzung der zwingenden V-Geschossigkeit
- Baugrenze
- g — geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung oberirdisches Parkbauwerk
- P — Zweckbestimmung Parkplatz
- F+R — Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- 1 — Einfahrtsbereich Anlieferung
- 2 — Zu- und Abfahrtsbereich Parkdeck
- Bahnanlagen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö — Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Ⓐ — Flächenkennzeichnung (s. textl. Festsetzungen)

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bereich mit aufschiebender Wirkung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, s. textl. Festsetzungen unter A 9.
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (s. unter B. Kennzeichnungen)
- GFL — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- AAAAAA — Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen s. textl. Festsetzungen unter A 8.2
- > 70 dB / > 65 dB — Maßgebliche Außenlärmpegel s. textl. Festsetzungen unter A 8.
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Grünflächen
- Baumpflanzung (Vorschlag)
- BZP — Bezugspunkt 0 = 72,81 m ü. NN

Bestand

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- 119 — Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 37 — Gebäude
- 72,16 — Bestehende Geländehöhen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)
4. Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung

Bereich mit aufschiebender Wirkung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Flächen in zwei Ebenen

Obere Ebene: Sondergebiet SO TF 1 „EINKAUFS- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM", überbaubare Fläche max. Höhe 5,0 m

Untere Ebene: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zentraler Busbahnhof", Höhenlage siehe Höhenpunkte, lichte Durchfahrtshöhe min. 4,5 m

Stand 25.04.2019