

# Bebauungsplan 078 "Witterschlick Nord", 4 Änderung (Textliche Änderung)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise werden innerhalb der GE-Gewerbegebiete Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, zugelassen.

Die Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Hievon ausgenommen ist / sind:

- die vorhandene Nutzung in Form einer Moschee mit islamischer Begegnungsstätte auf dem Grundstück Gemarkung Witterschlick, Flur 31, Flurstück-Nummer 958 an der „Raiffeisenstraße 27“ und
- die projektierte Nutzung zur Errichtung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Gemarkung Witterschlick, Flur 31, Flurstück-Nummern 1018 und 1020 „Auf dem Schurweisel“.
- angemessene Erweiterungsmöglichkeiten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den unter a) und b) genannten Nutzungen.

### 1.1.4 Ausschluss von Einzelhandel

1.1.4.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich nicht zulässig. Als solche gelten die in der "Alfterer Liste" aufgeführten Sortimente wie folgt:

#### Alfterer Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>Reformwaren</li> <li>Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)</li> <li>Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel</li> <li>Tiernahrung</li> <li>Schnittblumen</li> <li>Zeitung und Zeitschriften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel</li> <li>Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf</li> <li>Elektrohaushaltsgeräte (nur Klein-geräte)</li> <li>Geschenkartikel</li> <li>Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat</li> <li>Handarbeitsbedarf</li> <li>Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)</li> <li>Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik einschließlich Zubehör)</li> <li>Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör</li> <li>Parfümerie- und Kosmetikartikel</li> <li>Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)</li> <li>Optische und akustische Artikel</li> <li>Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien</li> <li>Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)</li> <li>Schuhe</li> <li>Lederwaren, Koffer und Taschen</li> <li>Uhren, Schmuck</li> <li>Bücher</li> <li>Fotoartikel, Video</li> <li>Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe</li> <li>Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>Fahrräder und Fahrradzubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte "Weiße Ware")</li> <li>Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel</li> <li>Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, ohne Fahrräder)</li> <li>Farben und Lacke, Tapeten</li> <li>Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf, z. B. Erde Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße</li> <li>Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)</li> <li>Lampen und Leuchten</li> <li>Tiere und zoologische Artikel</li> <li>Teppiche und Bodenbeläge</li> <li>Brennstoffe und Mineralöl-erzeugnisse</li> <li>Büromöbel</li> <li>Möbel (einschließlich Küchen)</li> </ul>

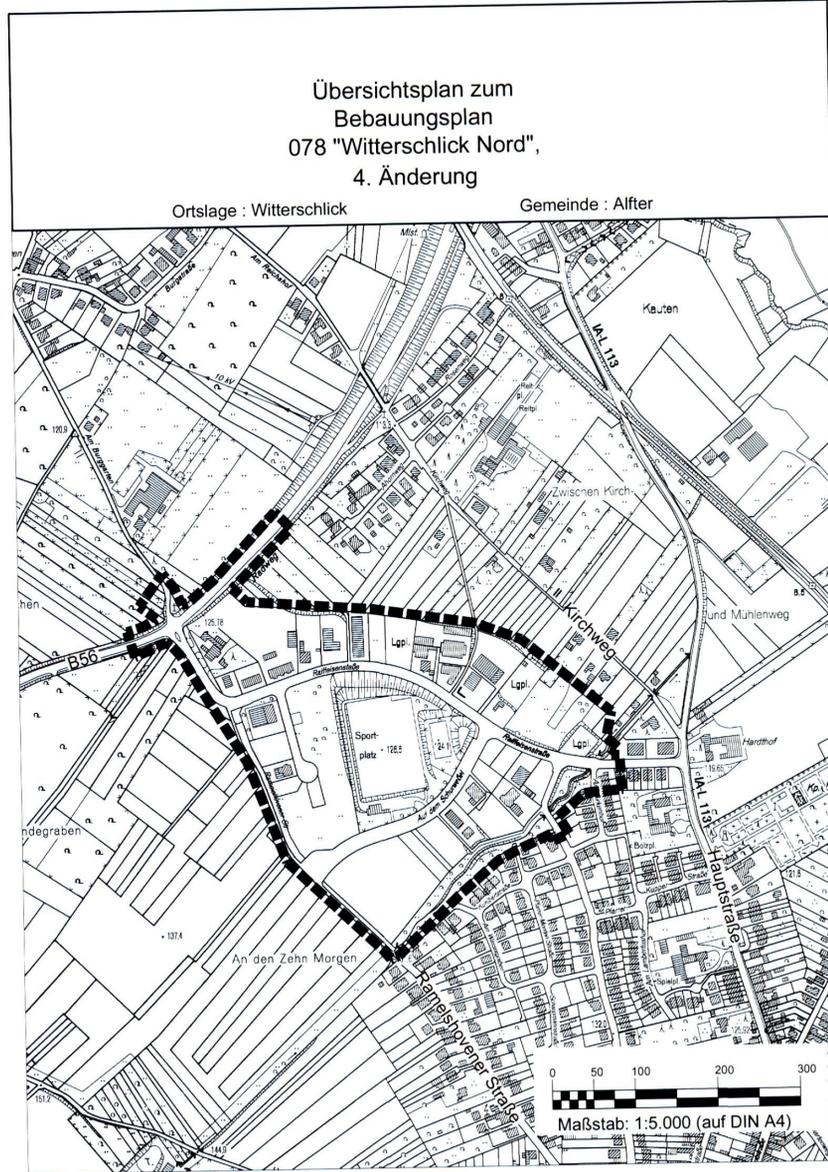
1.1.4.2 Ausnahmsweise sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dabei gilt, dass diese Randsortimente den nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

1.1.4.3 Vorstehende grundsätzliche Regelung unter Ziffer 1.1.4.1 gilt nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für deren Produkte und werks- beziehungsweise funktionsverwandter Artikel, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind.

#### Hinweis

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke ist anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 078 in der rechtsgültigen Fassung behalten ihre Rechtsgültigkeit.



## Bebauungsplan 078 "Witterschlick Nord", 4 Änderung

Gemarkung: Witterschlick, Gemarkung: Impehoven  
 Flur(en): 2,3,31 Flur(en): 4,8

### Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsgrundlagen von Bauleitplanverfahren sind insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG)
- Gemeindeordnung (GO) und daraus folgende Satzungen.

In ihrer jeweils letzten gültigen Fassung.

### Planunterlage:

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom \_\_\_\_\_ überein.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellung

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am 04.09.14 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 078 zu ändern.

Dieser Beschluss wurde am 23.09.14 ortsüblich bekannt gemacht.

Alfter, den 30.09.14 \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom 04.09.14 am 27.09.14 ortsüblich bekannt. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im Rahmen eines Aushanges in der Zeit vom 13.10.14 bis einschließlich 24.10.14 statt. Bis zum (einschließlich) 24.10.14 konnten Einwendungen/ Stellungnahmen bei der Gemeinde Alfter eingereicht werden.

Alfter, den 11.11.14 \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

### Beteiligung der Behörden

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom 04.09.14 mit Benachrichtigung vom 04.10.14 unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) 07.11.14 durchgeführt.

Alfter, den 11.11.14 \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

### Beschluss zur öffentlichen Auslegung

4. Der Auslegungs-Entwurf zu diesem Plan wurde am 11.12.14 durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Alfter, den 15.12.14 \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

4.1 Der Auslegungs-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von ~~zwei Wochen~~ drei Wochen eines Monats/ \_\_\_\_\_ in der Zeit vom 09.02.15 bis zum (einschließlich) 09.03.15 öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Offenlage wurden am 31.01.15 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom 11.12.14 mit Benachrichtigung am 22.01.15 unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) 09.03.15 durchgeführt.

Alfter, den 11.03.15 \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

### Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

5. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter hat nach der öffentlichen Auslegung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung aufgrund von Anregungen zu ändern oder zu ergänzen. Gem. § 4a (3) BauGB ist er somit erneut öffentlich auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

Weiterhin hat der Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter beschlossen

- den geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 4a (3) S.2 BauGB erneut öffentlich auszulegen mit der Bestimmung, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können;
- die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) S.3 BauGB angemessen zu verkürzen
- gem. § 4a (3) S.4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschränken, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Alfter, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

## Luftbild zum Bebauungsplan 078 "Witterschlick Nord", 4. Änderung

Ortslage: Witterschlick Gemeinde: Alfter

### Erzeugte öffentliche Auslegung

5.1. Der Auslegungs-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer von zwei Wochen/ drei Wochen/ eines Monats/ \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum (einschließlich) \_\_\_\_\_ erneut öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Offenlage wurden am \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom \_\_\_\_\_ mit Benachrichtigung vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Alfter, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

### Planbeschluss

6. Dieser Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Alfter am 25.06.15 als Satzung beschlossen.

Alfter, den 26.06.15 \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

### Ausfertigungsvermerk

7. Dieser Plan ist Urkundsplan. ~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~

Das Bauleitplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Alfter, den 26.06.15 \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

### Bekanntmachung

8. Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 04.07.15 mit Angabe des Ortes, wo der Plan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.

Alfter, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister