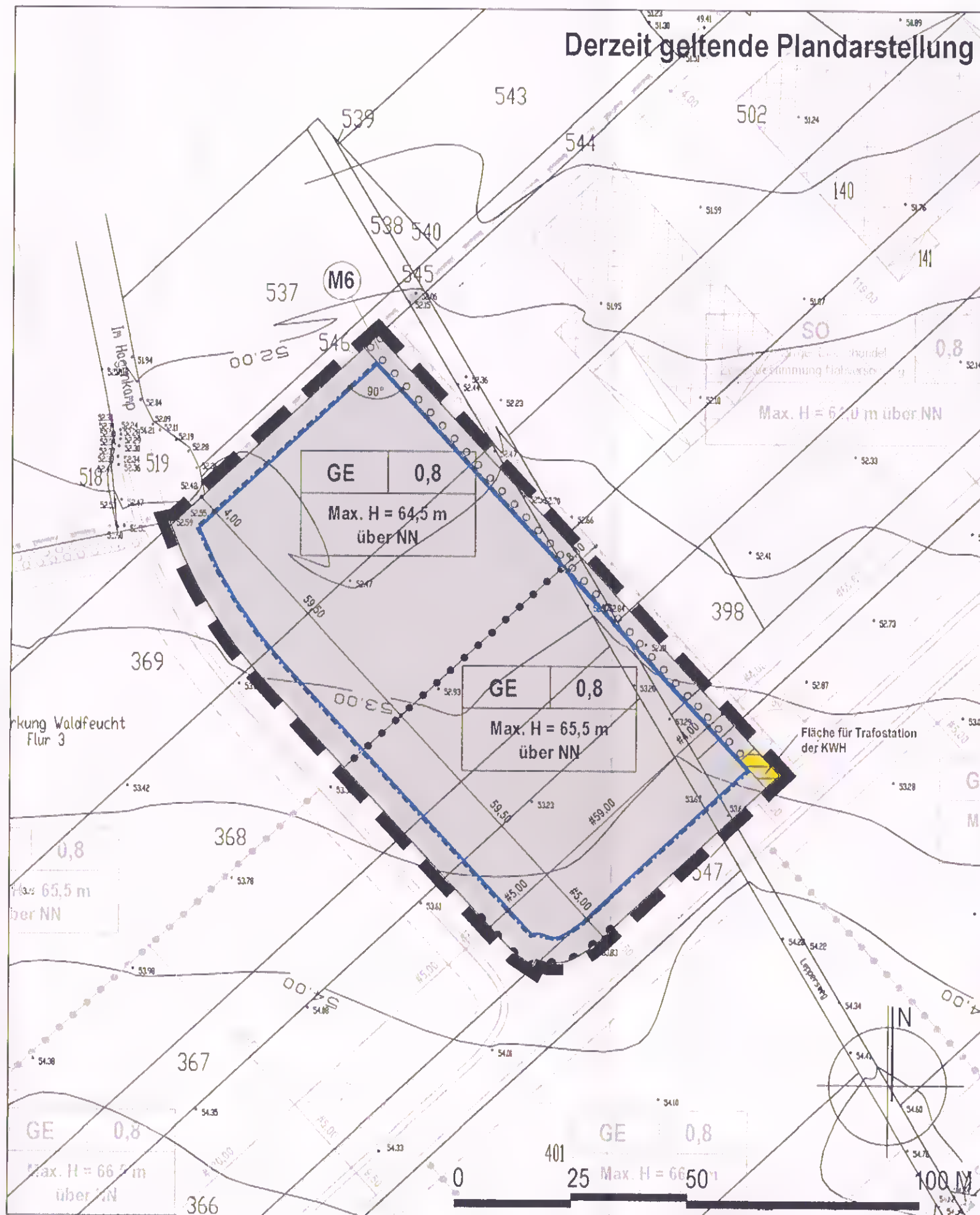


Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung

"Erweiterung Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket"



Zeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 8-9 BauNVO)

SO Sondergebiet, Einzelhandel
Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

Max. H = 65,5 m
über NN Höhe baulicher Anlagen
Max. Höhe in ...m über NN

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○ ○ ○ Flächen zum Anpflanzen, von Bäumen u.
Sträuchern/sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

M6 Bezeichnung der Maßnahme:
zur Bestimmung der Maßnahme siehe
textliche Festsetzungen zum BP 44

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12,
14 und Abs. 6 BauGB)

■ Fläche für Trafostation der KWH

SONSTIGE PLANZEICHEN

(§ 9 Abs. 7 BauGB und §§ 1 Abs. 4, 16, Abs. 5
BauNVO)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B.
von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Änderungsbereiches

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN (keine Festsetzungen)

43,00 Höhenlinien

— Flurstücksgrenzen

190 Flurstücksnummern

— Grundstücksgrenze

□ Gewerbliche Bauten (Bestand)

□ Gewerbliche Bauten
(Planung gem. Bebauungsplan Nr. 44)

□ Stellplätze
(Planung gem. Bebauungsplan Nr. 44)

— Vorgesehene Trasse EK4 mit
Kreisverkehr am Bocketer Weg
(Planung gem. Bebauungsplan Nr. 44)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum,
Zweckbestimmung "Nahversorgung"

In dem Sondergebiet SO "Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung
„Einkaufszentrum“ sind auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal
2.220 qm jeweils folgende Betriebe und Läden zulässig:

Ein Drogeriemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.
500 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Wasch- und
Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
zuzuordnen ist

Ein Textilfachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.
500 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Textilien,
Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB
19 - 36) ohne Berufsbekleidung und Berufs- und Arbeitskleidung
ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212-214,
218) zuzuordnen ist

Ein Tierfuttermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.
500 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Heim- und
Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 66) entspricht
Ein Getränkefachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von
max. 700 qm

Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) 4
BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sowie
Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird
festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige
Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte
Verbraucher nicht zulässig sind.

Ausnahme: sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB - abweichend von
der vorstehenden Regelung - zulässig nur solche
Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und
betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden
Gewerbebetrieben stehen.

Die allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbliche Anlagen für
sportliche Zwecke“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist
somit unzulässig.

2 Übernahme der textlichen Festsetzungen aus dem Bauungsplan Nr. 44

Die textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44
aufgeführt sind, gelten - sofern diese den zu Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2
genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen - auch im räumlichen
Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans.

- Änderung der textlichen Festsetzungen nach der Offenlage -

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum,
Zweckbestimmung "Nahversorgung"

In dem Sondergebiet SO "Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung
„Einkaufszentrum“ sind auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal
900 qm jeweils folgende Betriebe und Läden zulässig:

Ein Drogeriemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.
400 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Wasch- und
Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
zuzuordnen ist

Ein Getränkefachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von
max. 500 qm

Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) 4
BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sowie
Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird
festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige
Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte
Verbraucher nicht zulässig sind.

Ausnahme: sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB - abweichend von
der vorstehenden Regelung - zulässig nur solche
Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und
betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden
Gewerbebetrieben stehen.

Die allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbliche Anlagen für
sportliche Zwecke“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist
somit unzulässig.

2 Übernahme der textlichen Festsetzungen aus dem Bauungsplan Nr. 44

Die textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44
aufgeführt sind, gelten - sofern diese den zu Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2
genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen - auch im räumlichen
Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans.

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster
überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der
Planzeilenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch
eindeutig.

Heinsberg, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes
wurde am

Waldfeucht, den

(von Helden)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am

Waldfeucht, den

(von Helden)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am

Waldfeucht, den

(von Helden)
Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch
Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.

Köln, den

Entwurfsverfasser

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3
Abs. 1 BauGB ist am

Waldfeucht, den

(von Helden)
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des
Bebauungsplanentwurfs mit der zugehörigen Begründung ist
am

(von Helden)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich am

Waldfeucht, den

(von Helden)
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am

Waldfeucht, den

(von Helden)
Bürgermeister

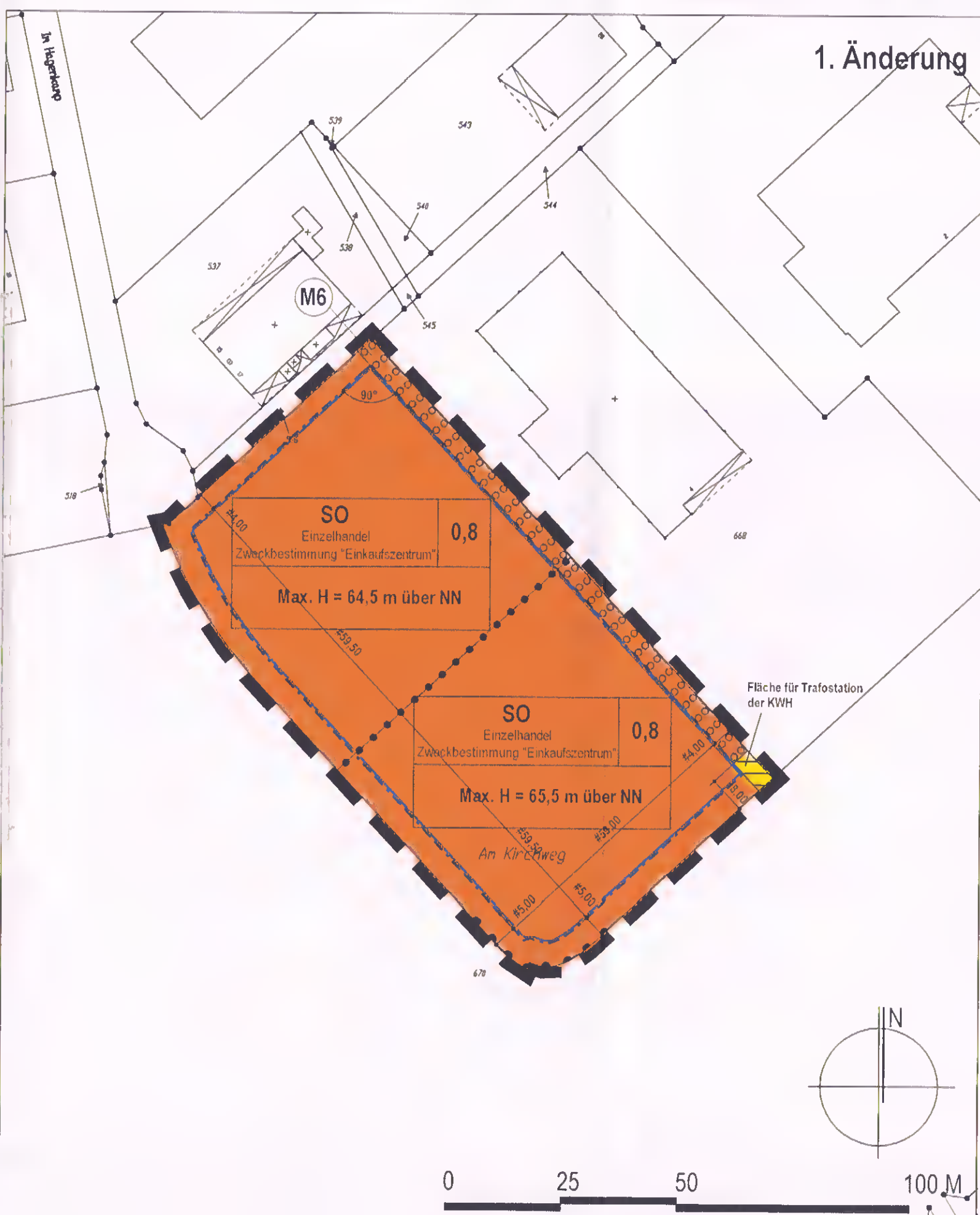
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Waldfeucht, den

(von Helden)
Bürgermeister

Aktenzeichen

Stand:



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum,
Zweckbestimmung "Nahversorgung"

In dem Sondergebiet SO "Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung
„Einkaufszentrum“ sind auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal
2.220 qm jeweils folgende Betriebe und Läden zulässig:

Ein Drogeriemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.
500 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Wasch- und
Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
zuzuordnen ist

Ein Textilfachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.
500 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Textilien,
Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB
19 - 36) ohne Berufsbekleidung und Berufs- und Arbeitskleidung
ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212-214,
218) zuzuordnen ist

Ein Tierfuttermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.
500 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Heim- und
Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 66) entspricht
Ein Getränkefachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von
max. 700 qm

Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) 4
BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sowie
Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird
festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige
Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte
Verbraucher nicht zulässig sind.

Ausnahme: sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB - abweichend von
der vorstehenden Regelung - zulässig nur solche
Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und
betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden
Gewerbebetrieben stehen.

Die allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbliche Anlagen für
sportliche Zwecke“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist
somit unzulässig.

2 Übernahme der textlichen Festsetzungen aus dem Bauungsplan Nr. 44

Die textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44
aufgeführt sind, gelten - sofern diese den zu Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2
genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen - auch im räumlichen
Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans.

- Änderung der textlichen Festsetzungen nach der Offenlage -

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum,
Zweckbestimmung "Nahversorgung"

In dem Sondergebiet SO "Einzelhandel" mit der Zweckbestimmung
„Einkaufszentrum“ sind auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal
900 qm jeweils folgende Betriebe und Läden zulässig:

Ein Drogeriemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max.
400 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Wasch- und
Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
zuzuordnen ist

Ein Getränkefachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von
max. 500 qm

Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) 4
BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sowie
Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird
festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige
Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte
Verbraucher nicht zulässig sind.

Ausnahme: sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB - abweichend von
der vorstehenden Regelung - zulässig nur solche
Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und
betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden
Gewerbebetrieben stehen.

Die allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbliche Anlagen für
sportliche Zwecke“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist
somit unzulässig.

2 Übernahme der textlichen Festsetzungen aus dem Bauungsplan Nr. 44

Die textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44
aufgeführt sind, gelten - sofern diese den zu Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2
genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen - auch im räumlichen
Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert
durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV
90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. von
1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert
durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439) - SGV NRW
232 -

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt
geändert durch das Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von
kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung -
BekanntmVO) vom 07.04.1981 (GV NRW S. 224/SGV NRW 2023)
geändert durch das Gesetz vom 25.11.1997 (GV NRW S. 430,
439).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert
durch das Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Be-
kannmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926 / SGV NRW 77), §§
51, 33, 97 geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.
439).

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des
Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und einschließlich aller
zugehörigen Verordnungen.

Änderungen und Ergänzungen der textlichen
Festsetzungen vom 14. Februar 2005 nach der
örtlichen Auslegung sind durch Streichungen bzw.
Kursivschrift kenntlich gemacht.

Gemeinde Waldfeucht

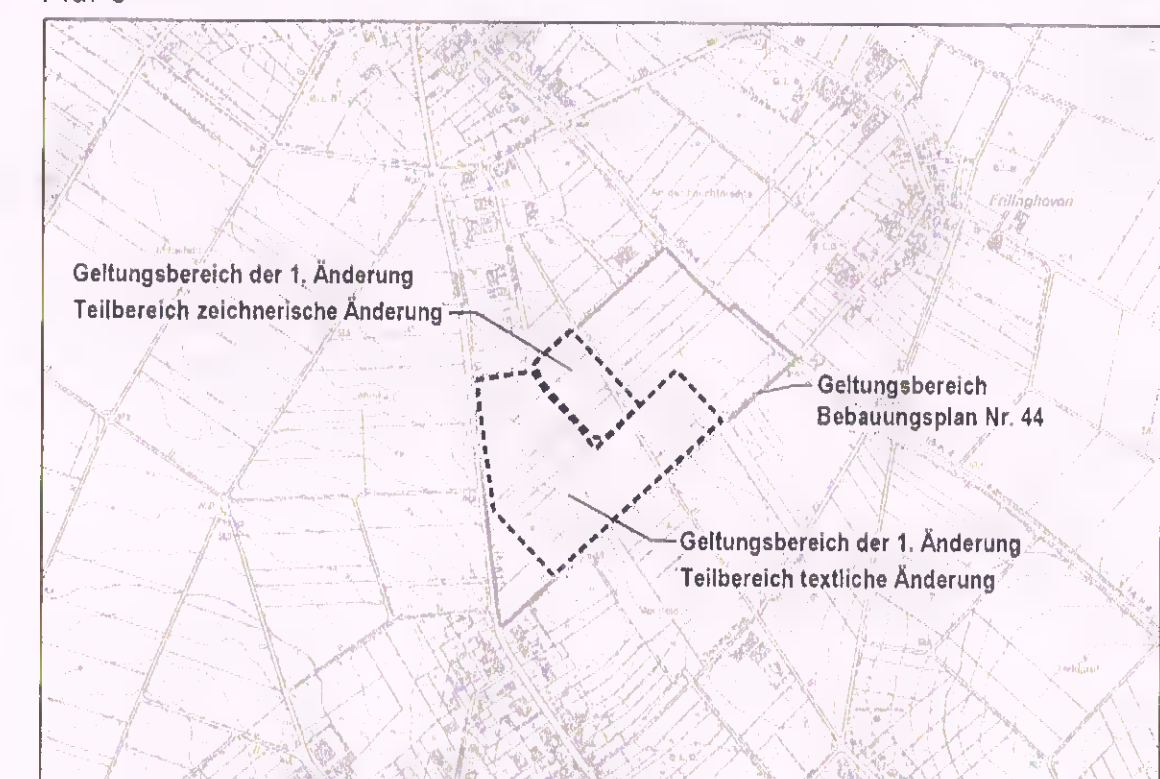
Bebauungsplan Nr. 44

1. Änderung

"Erweiterung Gewerbegebiet Waldfeucht - Bocket"

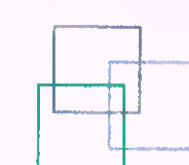
M 1 : 1000

Gemarkung Waldfeucht,
Flur 3



Übersichtsplan

M 1 : 10.000



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50965 Köln
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

3 Original

Köln, 14.02.2005
geändert Köln, 15.06.2005

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 44,

**„Erweiterung des Gewerbegebiets
Waldfeucht-Bocket“**

1. Änderung

Textliche Festsetzungen

**Änderungen und Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen vom 14.
Februar 2005 nach der öffentlichen Auslegung sind durch Streichun-
gen bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht*

(Geändert und ergänzt: 15. Juni 2005)

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum, Zweckbestimmung „Nahversorgung“

In dem Sondergebiet SO „Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal ~~2.220~~ *900 qm jeweils folgende Betriebe und Läden zulässig:

- Ein Drogeriemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. ~~500~~ *400 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18) zuzuordnen ist
- ~~Ein Textilfachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 500 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36) ohne Berufsbekleidung und Berufs- und Arbeitsstiefel und ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218) zuzuordnen ist~~
- ~~Ein Tierfuttermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 500 qm, wenn das Kernsortiment der Warengruppe Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96) entspricht~~
- Ein Getränkefachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. ~~700~~ *500 qm

Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.

Ausnahme: sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB- abweichend von der vorstehenden Regelung – ~~Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.~~ *zulässig nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Die allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit unzulässig.



2 Übernahme der textlichen Festsetzungen aus dem Bauungsplan Nr. 44

Die textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44 aufgeführt sind, gelten - sofern diese den zu Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2 genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen - auch im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans.

*(*geändert und ergänzt: 15. Juni 2005)*