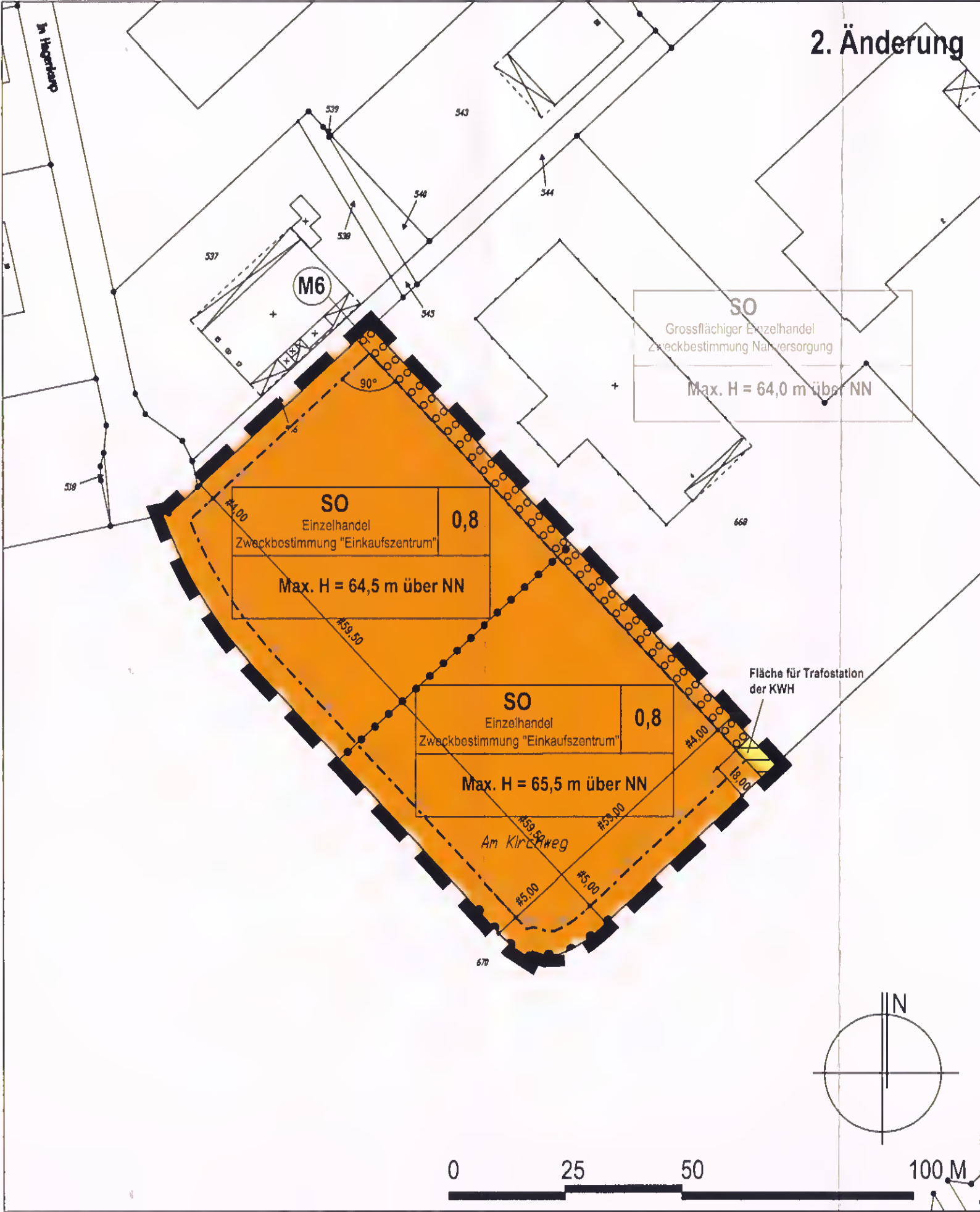
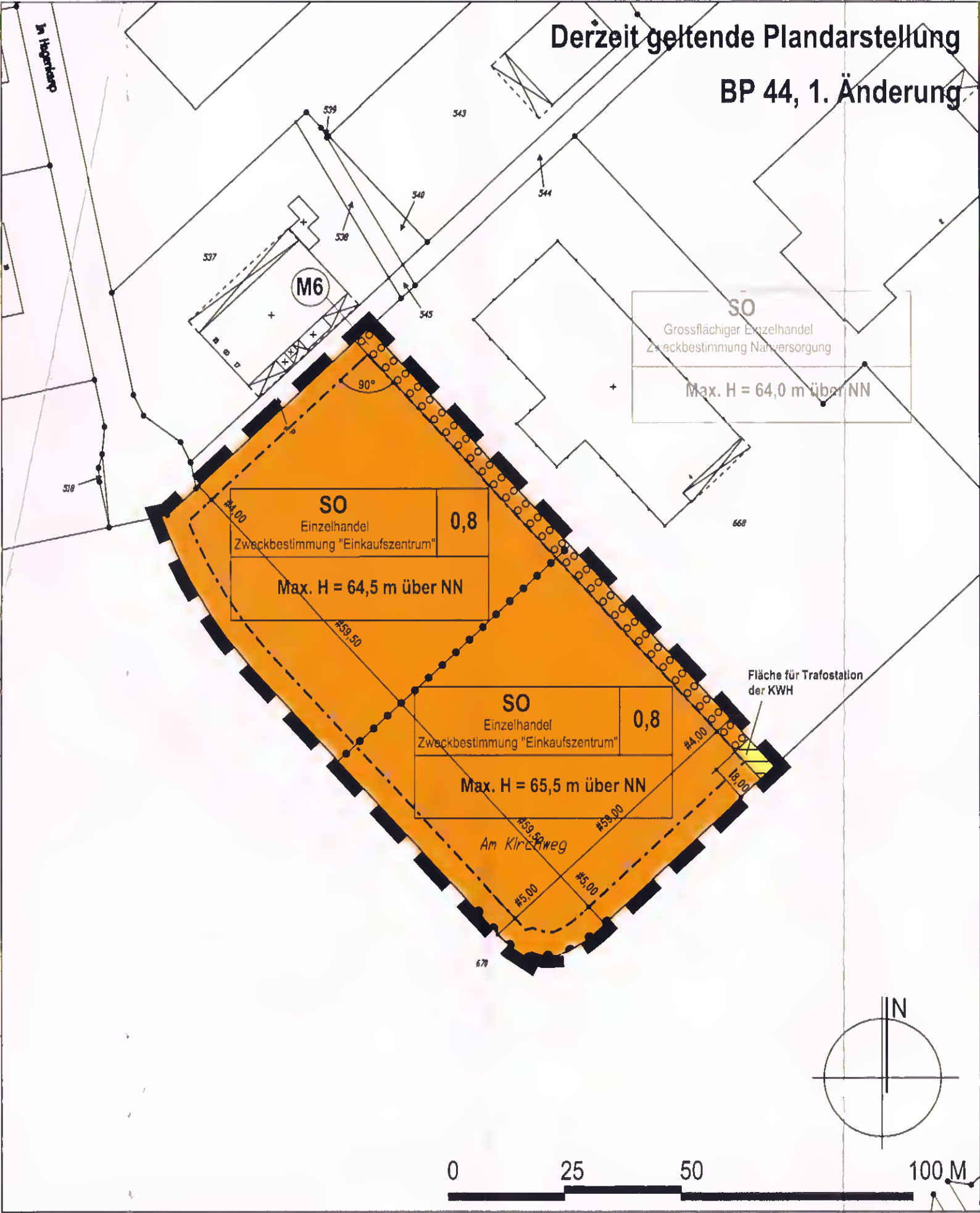


Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 44, 2. 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)	
	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)
	Bezeichnung der Maßnahme; zur Bestimmung der Maßnahme siehe textliche Festsetzungen zum BP 44
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung 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)	
	Höhenlinien
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Grundstücksgrenze
	Gewerbliche Bauten (Bestand)

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	
Heinsberg, den	Köln, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Entwurfsverfasser
Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am <u>22.11.2006</u> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	
Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>	Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>
(von Helden) Bürgermeister	(von Helden) Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am <u>04.04.06</u> beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	
Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>	Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>
(von Helden) Bürgermeister	(von Helden) Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am <u>04.04.06</u> diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.	
Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>	Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>
(von Helden) Bürgermeister	(von Helden) Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH.	
Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am <u>21.08.06</u> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (2. Änderung) beschlossen.	
Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>	
(von Helden) Bürgermeister	
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am <u>22.11.06</u> ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am stattgefunden.	
Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>	
(von Helden) Bürgermeister	
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom <u>22.11.06</u> Scoping am <u>27.03.06</u>	
Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>	
(von Helden) Bürgermeister	
Die erneute Offenlage dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 3 BauGB mit der dazugehörigen Begründung ist am <u>04.04.06</u> ortsüblich bekanntgemacht worden und erfolgte in der Zeit vom <u>18.04.06</u> bis <u>18.05.06</u> einschließlich. Die Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom <u>05.04.06</u> benachrichtigt.	
Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>	
(von Helden) Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am <u>18.04.06</u> bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.	
Waldfeucht, den <u>22.11.2006</u>	
(von Helden) Bürgermeister	

Aktenzeichen	
Stand:	

Textliche Festsetzungen	
1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel, Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“	
Die unter Ziffer 1.1 aufgeführte textliche Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 "Sonstiges Sondergebiet" (SO) Einkaufszentrum, Zweckbestimmung "Nahversorgung" wird durch nachfolgende textliche Festsetzung ersetzt:	
Allgemeine Zweckbestimmung	
Das Sondergebiet dient vornehmlich zur Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsunternehmen. Zulässig sind In dem Sondergebiet SO Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.100 qm jeweils folgende Betriebe und Läden zulässig:	
- Ein Getränkemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 630 qm - Ein Drogeriemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 480 qm - Ein Textilfachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 550 qm - Ein Fachmarkt für Haushaltswaren und Geschenkartikel mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 440 qm. Davon sind zulässig: - max. 80 qm für die Warengruppe Karton, Papier und Pappe, Schreibwaren, Bürobedarf, Geschenk- und Werbeartikel, Verpackungsmittel und Tapeten (51.18.7) - max. 80 qm für die Warengruppe Leder- und Taschnervaren, Geschenk- und Werbeartikel (51.47.5) - max. 80 qm für die Warengruppe Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (52.48.2) - max. 200 qm für die Warengruppe Haushaltsgegenstände, ohne Kohle-, Gas und Öfen, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping (52.44.3, 52.44.4)	
Einzelhandelsbetriebe mit jeweils einer Verkaufsfläche von max. 600 qm	
Unternehmen des Dienstleistungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe	
Schank- und Speisewirtschaften	

- Mallflächen (zentrale Verkehrsfläche für Kunden zur Erschließung der Einzelhandelsläden innerhalb des Einkaufszentrums) - Büro- und Verwaltungsgebäude - Stellplätze und Garagen - Anlieferungen und Lagerflächen	
Unzulässig sind Vergnügungstätten	
Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 3.000-2.100 qm begrenzt.	
Die Verkaufsfläche ist nach der Berechnungsmethode aus dem Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport - "Einzelhandelserlass" - vom 07.05.1996 unter 2.2.4 zu ermitteln. Die Einteilung der Warengruppen wird nach der aktuellen Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) des Statistischen Bundesamtes vorgenommen.	
2 Übernahme der textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 44 einschließlich seiner 1. Änderung	
Die Textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung aufgeführt sind, gelten - sofern diese den zu Ziffer 1.1 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 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 jetzt 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 (Planzeichenverordnung 1990 - 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 Bekanntmachung 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 dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.	
Bei Änderung einer oder mehrerer Rechtsgrundlage(n) während des Bauleitplanverfahrens gilt die jeweils zu dieser Zeit gültige Fassung der entsprechenden Rechtsgrundlage.	
Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen vom 19. Mai 2006 nach der 1. öffentlichen Auslegung sind durch Streichungen bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht.	

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 44

2. Änderung

"Erweiterung Gewerbegebiet Waldfeucht - Bocket"

M 1 : 1000

Gemarkung Waldfeucht, Flur 3

M 1 : 10.000

Übersichtsplan

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachomer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50865 Köln
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, 19.05.2006
geändert Köln, 09.07.2006

**Gemeinde Waldfeucht
Bebauungsplan Nr. 44,
„Erweiterung des Gewerbegebiets
Waldfeucht-Bocket“
2. Änderung**

Textliche Festsetzungen

** Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen vom 19. Mai 2006 nach der 1. öffentlichen Auslegung sind durch Streichungen bzw. Kursivschrift kenntlich gemacht*

(03. Juli 2006 geändert und ergänzt)

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

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

Die unter Ziffer 1.1 aufgeführte textliche Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Sonstiges Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum, Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird durch nachfolgende textliche Festsetzung ersetzt:

Allgemeine Zweckbestimmung

Das Sondergebiet dient vornehmlich zur Unterbringung eines Einkaufszentrums mit Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsunternehmen. ~~Zulässig sind In dem Sondergebiet SO Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sind auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.100 qm jeweils folgende Betriebe und Läden zulässig:~~

- Ein Getränkemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 630 qm
- Ein Drogeriemarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 480 qm
- Ein Textilfachmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 550 qm
- Ein Fachmarkt für Haushaltswaren und Geschenkartikel mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 440 qm. Davon sind zulässig:
 - max. 80 qm für die Warengruppe Karton, Papier und Pappe, Schreibwaren, Bürobedarf, Geschenk- und Werbeartikel, Verpackungsmittel und Tapeten (51.18.7)
 - max. 80 qm für die Warengruppe Leder- und Taschenerwaren, Geschenk- und Werbeartikel (51.47.5)
 - max. 80 qm für die Warengruppe Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (52.48.2)
 - max. 200 qm für die Warengruppe Haushaltsgegenstände, ohne Kohle-, Gas- und Ölofen und -herde, ohne Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping (52.44.3, 52.44.4)

~~▪ Einzelhandelsbetriebe mit jeweils einer Verkaufsfläche von max. 800 qm~~

- Unternehmen des Dienstleistungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

- Mallflächen (zentrale Verkehrsfläche für Kunden zur Erschließung der Einzelhandelsläden innerhalb des Einkaufszentrums)
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Stellplätze und Garagen
- Anlieferung und Lagerflächen

Unzulässig sind

- Vergnügungsstätten

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal ~~3.000~~ 2.100 qm begrenzt.

Die Verkaufsfläche ist nach der Berechnungsmethode aus dem Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport – Einzelhandelserlass – vom 07.05.1996 unter 2.2.4 zu ermitteln. *Die Einteilung der Warengruppen wird nach der aktuellen Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) des Statistischen Bundesamts vorgenommen.*

2 Übernahme der textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 44 einschließlich seiner 1. Änderung

Die textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 44 und seiner 1. Änderung aufgeführt sind, gelten - sofern diese den zu Ziffer 1.1 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen - auch im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans.