



ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i.V.m. der BauVVO und der PlanVO
- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
- Zone 1 Zulässige Anlagen gem. Abstandsersatz NRW (s. Textfestsetzungen Nr. 1.1 und 1.2.)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt, Anlieger, Kläranlage und Fußweg)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
- Kläranlage
- Hauptversorgungsleitungen**
- Hochvoltleitung
 - Leitungen und Pipelines
-> die genaue Lage der Leitungen und Pipelines sowie ihre Schutzstreifen werden im weiteren Verfahren ergänzt!
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Textfestsetzung Nr. xy)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-15 BauVVO)

1.1 Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten ist das Anbieten und der Verkauf zentralverleibter Sortimente unzulässig. Maßgebend ist die "Wesseling Sortimentsliste", die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling vom März 2006 entwickelt wurde und in den "Masterplan Einzelhandel" eingegliedert ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Nach der Wesseling Sortimentsliste sind zentralverleibte Sortimente:

- Anvariante Kunst
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör (Schuh-Blumen)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümartikel, Hautpflege/Besuche
- Einstellungsbedarf ohne Möbel (inkl. Beleuchtungsobjekte und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Basalt-/Gesteinartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tontäpfer
- Korsett-, Handarbeit und Tröte
- Musikalien
- Nahrungsmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Spezialitäten
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einsch. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrogeräte

(§ 1 Abs. 5, § 9 BauVVO)

Die unter § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO sowie unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauVVO angeführten Nutzungen sind zulässig. Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauVVO angeführten Nutzungen sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5, § 9 BauVVO)

1.2 Industriegebiete

In den Industriegebieten ist das Anbieten und der Verkauf zentralverleibter Sortimente unzulässig. Maßgebend ist die "Wesseling Sortimentsliste", die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling vom März 2006 entwickelt wurde und in den "Masterplan Einzelhandel" eingegliedert ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB beschlossen hat. Nach der Wesseling Sortimentsliste sind zentralverleibte Sortimente:

- Anvariante Kunst
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör (Schuh-Blumen)
- Bücher, Zeitschriften/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümartikel, Hautpflege/Besuche
- Einstellungsbedarf ohne Möbel (inkl. Beleuchtungsobjekte und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Basalt-/Gesteinartikel, Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tontäpfer

- Kurtzwagen, Handarbeit und Wolle
 - Musikalien
 - Nahrungsmittel
 - Pharmazeutika
 - Reformwaren, Spezialitäten
 - Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
 - Spielwaren, Sportartikel einsch. Sportgeräte
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrogeräte
- (§ 1 Abs. 5, § 9 BauVVO)
- Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauVVO angeführten Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. (§ 1 Abs. 6, BauVVO)
- Im Industriegebiet Zone 1 sind nur die in den Abstandslisten V, VI und VII im Industriegebiet Zone 2 nur die in den Abstandslisten IV, V, VI und VII der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem oder geringem Emissionsgrad zulässig. (§ 1 Abs. 4, § 9 BauVVO)
- In den Industriegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bilden oder Teil eines solchen sind, unzulässig. (§ 1 Abs. 8, § 9 BauVVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauVVO)**
- 2.1 Bezugspunkt**
- Der untere Bezugspunkt (BPZ) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist auf 49 m über NN festgelegt. (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen**
- Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet wird auf 22 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Technische bauliche Anlagen wie Silos und sonstige Behälter zur Lagerung oder Bearbeitung von Stoffen dürfen den Bezugspunkt um maximal 36 m überragen. Oberer Bezugspunkt bei der Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gebäudes oder der Anlage. (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauVVO)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 23-23 BauVVO)**
- Im Plangebiet wird keine gesonderte Bauweise festgesetzt. Zulässig ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise.
- 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- > wird im weiteren Planverfahren ergänzt!

HINWEISE

- 1. Vorschriften und Regelwerke**
- Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen Vorschriften und Regelwerke werden im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling zur Einsicht bereitgehalten.
- 2. Leitungen und Schutzstreifen**
- > wird im weiteren Planverfahren ergänzt!
- 3. Niederschlagsversickerung**
- Aufgrund der Vornutzung als Kiesabgrabungsfläche und der anschließenden Verfüllung sind weite Teile des Plangebietes nicht für eine Niederschlagsversickerung geeignet. Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser von unbedeckten Dachflächen in Einzelfällen zugelassen werden kann, ist vom Vorhabenträger mit der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Erft-Kreis vorzubestimmen.
- 4. Baugrund**
- Aufgrund der Vornutzung als Nassabgrabung und der anschließenden Verfüllung sind weite Teile des Plangebietes nicht für eine Nassabgrabung und der anschließenden Verfüllung geeignet. Es ist mit Setzungen und Setzungsunterschieden zu rechnen, die vor einer baulichen Nutzung ggf. einer speziellen Verfüllung bedürfen. Die Vorhabenträger sollen den Baugrund vor der Beauftragung eines Vorhabens durch ein Baugrundgutachten von einem Fachbüro analysieren lassen.
- 5. Archäologie**
- Das Aufsuchen archaischer Bodenschichten ist aufgrund der Vornutzung unerwünscht. Sollten dennoch kultursensitive Bodenschichten oder Veränderungen und Verformungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit zu Tage treten, ist die Stadt Wesseling als Untere Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu benachrichtigen. Die Lage der Funde im Gelände darf nicht verändert werden.
- 6. Altlasten**
- Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Wesseling oder die Untere Bodenmutterbehörde beim Rhein-Erft-Kreis unverzüglich hierüber in Kenntnis zu setzen.
- 7. Kampfmittel**
- > wird im weiteren Planverfahren ergänzt!
- 8. Erdbebenezone**
- Das Plangebiet liegt in der Erdbebenezone 2. Hierbei handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsrisiko ein Intensitätsniveau von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s² Quasibehaftung.

Für die städtebauliche Planung		Erwartungsvektor	
Datum III. Bereich 61 / Stadtplanung	Wesseling, den _____	Datum III. Bereich 61 / Stadtplanung	Wesseling, den _____
Planunterlagen	Die Planunterlagen entsprechen der digitalen Lageplanunterlagen Stadt 2009:	Rechtsgrundlagen	1. Baugesetzbuch (BauGB) 2. Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.09.2004 (LBO N. 2004) 3. BauNVO 4. BauVVO 5. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 6. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 7. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 8. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 9. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 10. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 11. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 12. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 13. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 14. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 15. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 16. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 17. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 18. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 19. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007 20. Bau- und Abfallrecht (BauA) vom 13.06.2007
Wesseling, den _____	Der Bürgermeister in Vertretung	Wesseling, den _____	Der Bürgermeister in Vertretung
Anfertigung		Anfertigung	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am _____, gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Durchführung der Planung erfolgt von _____ bis einschließl. _____, die Erörterung am _____.		Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am _____, gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Durchführung der Planung erfolgt von _____ bis einschließl. _____, die Erörterung am _____.	
Die ersüßliche Bekanntmachung hierüber erfolgt im Amtsblatt der Stadt Wesseling am _____.		Die ersüßliche Bekanntmachung hierüber erfolgt im Amtsblatt der Stadt Wesseling am _____.	
Wesseling, den _____		Wesseling, den _____	
Der Bürgermeister in Vertretung		Der Bürgermeister in Vertretung	
Gunter Othmar Erwin Bürgermeier		Gunter Othmar Erwin Bürgermeier	
Freihändige Beteiligung der Öffentlichkeit		Öffentliche Auslegung	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am _____, gem. § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Durchführung der Planung erfolgt von _____ bis einschließl. _____, die Erörterung am _____.		Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am _____, gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Durchführung der Planung erfolgt von _____ bis einschließl. _____, die Erörterung am _____.	
Die ersüßliche Bekanntmachung hierüber erfolgt im Amtsblatt der Stadt Wesseling am _____.		Die ersüßliche Bekanntmachung hierüber erfolgt im Amtsblatt der Stadt Wesseling am _____.	
Wesseling, den _____		Wesseling, den _____	
Der Bürgermeister in Vertretung		Der Bürgermeister in Vertretung	
Gunter Othmar Erwin Bürgermeier		Gunter Othmar Erwin Bürgermeier	