

**Zeichnerische Festsetzungen**  
gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i. V. m. der BauNVO 1990 und der PlanZVO 90

Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH = 6,5 maximale Traufhöhe in m ü. Bezugs punkt FH = 10,5 maximale Firsthöhe in m ü. Bezugs punkt
Bauweise	o offene Bauweise D/A nur Doppelhäuser (D) zulässig nur Hausgruppen (H) zulässig Baugrenze
Nutzungsschablone	Bezugsfläche Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Traufhöhe Firsthöhe Bauebene 1 Bauebene 2

**Verkehrsmittel**

öffentliche Verkehrsfläche	offene Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie	Zweckbestimmung Erneuerbare Energien (Biosiedkraftwerk)
Flächen für Versorgungsanlagen	private Grünfläche - Grillplatz
Grünflächen	öffentliche Grünfläche - Spielplatz
Sonstige Platzzeichen	Umengrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und ihren Zufahrten
	Umengrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
	Stellung der Hauptbaukörper und deren Firstrichtung
	Rechtswinkel / Geradenzeichen
	Abstand paralleler Linien
	Abstand zwischen zwei Punkten
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze unterschiedlicher Festsetzungen

**Textliche Festsetzungen**  
gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i. V. m. der BauNVO 1990

Platzzeichen der Plangrundlage	13 vorhandene Gebäude mit Hausnummer Satzfläche
236 Flurstücksnummer	Flurstücksgrenze
First = 86,0 Tr = 65,4 WH = 51,71 + 38,64	Firsthöhe mit Höhenangabe über NN Traufhöhe mit Höhenangabe über NN Wandhöhe mit Höhenangabe über NN (Schmittpunkt Wand / Dachhaut) Gelländepunkt mit Höhenangabe über NN

**Textliche Festsetzungen**  
gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i. V. m. der BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1, WA2, WA3) sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Lieferhandels, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für die Grundstücke der Reihemittelhäuser der Hausgruppen eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 0,1 bis zu einer GRZ II (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) = 0,5 zulässig.  
Innerhalb des mir WA2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist für die Mittelhäuser der Hausgruppen eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ II) um 0,1 bis zu einer GRZ I = 0,7 zulässig.  
Die gartenseitigen Baugrenzen dürfen zwecks Anlage von Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen  
Bezugs punkt für die festgesetzten maximalen Höhen für First und Traufe ist die vorgelagerte Straßen- bzw. Wegfläche (zur Orientierung wird ein konkreter Bezugspunkt festgelegt).  
Gemäß § 18 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z. B. Bie- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um 1,5 m überschritten werden.

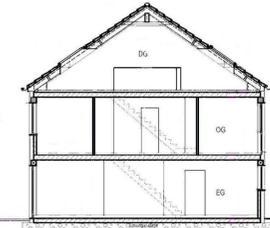
4. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit "GL" bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5. Stellplätze und Garagen  
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und ihrer Zufahrten zulässig.

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Innerhalb der Umengrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage in einer Höhe von ..... (wird im weiteren Verfahren ergänzt) über Geländeneiveau und mit einem Lärmdämmwert von > 20 dB zu errichten.

**Festsetzungen sowie allgemeine und nachrichtliche Darstellungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	Garagen
geplante Gebäude II - geschossig Satteldach	Stellplätze
Umengrenzung des Bereichs für öffentlich geforderten Wohnungsbau	private Grünflächen
geplante Grundstücksgrenzen	Lärmschutzeinrichtung (Wall / Wand)
Fußweg Hauszüge	geplante Erschließungsstraße - Fahrbahn Pflaster rot - Seitenstreifen Pflaster grau



Schnitt



Ansicht Doppelhäuser



Ansicht Hausgruppe

VERFAHRENSVERMERKE		
<b>Aufstellung</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 18.05.2018 gem. § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 08.06.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Wesseling, den .....	<b>Offenlagebeschluss</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 18.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom .....	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 18.05.2018 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 GO NW vom Rat der Stadt Wesseling am .....
Wesseling, den .....	Wesseling, den .....	Wesseling, den .....
Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister
Gunnar Chmrdorf Erster Beigeordneter	Gunnar Chmrdorf Erster Beigeordneter	Erwin Esser Bürgermeister
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 18.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom .....	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling am 18.05.2018 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am .....	<b>Bekanntmachung / Inkrafttreten</b> Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einreichung gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am .....
Wesseling, den .....	Wesseling, den .....	Wesseling, den .....
Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister
Gunnar Chmrdorf Erster Beigeordneter	Gunnar Chmrdorf Erster Beigeordneter	Erwin Esser Bürgermeister
<b>Planunterlage</b> Die Plangrundlage entstand aufgrund einwandfreier Vermessung, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Frank Diefenbach, Abstraße 54, 53545 Blankenheim. Sie stimmt mit dem amtlichen Katasterauszug und der Örtlichkeit - Stand Oktober 2016 - überein. Blankenheim, den .....	<b>CF: bestat. Vermessungsgenieur</b> Frank Diefenbach	<b>Ingenieurbüro für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung</b> Dr. Johannes Sauty Büchergarten 10 53223 Bonn
(Siegel)		Bonn, den .....
<b>Für die städtebauliche Planung:</b> VISTA Reiterhaus GmbH & CO KG Grüne Straße 10 40786 Monheim	Monheim, den .....	

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 34, BGBl. III 213 - 1 - 6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 969)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der z.T. geltenden Fassung
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

**Kennzeichnungen und Hinweise** gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB

**Bodenverhältnisse**  
Bei Ausschichtarbeiten auftretende archaische Befunde und Befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens sind entsprechend der Zeit und gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Bodenversiegelung**  
Nach § 18 BauStättbuch (BauStB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

**Wasserversickerung**  
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 44 LWG zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.  
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.  
Rechtlich ist das Flutgebiet Köln / Bonn  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flutgebietes Köln/Bonn. Auf die §§ 12, 15 und 17 des Luftverkehrsgesetzes wird hingewiesen.

**Kampfmittelründe**  
Bei Auffüllen von Bombenbründgrüpfen Kampfmitteln während der Erde / Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

**DIN-Vorschriften**  
Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bebauungsplanes relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Wesseling im Fachbereich 61 Stadtplanung zu den üblichen Öffnungszeiten angesehen werden.

**Störlicht-Bereiche** (S. 4, Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU))  
Das Plangebiet liegt innerhalb gebietlicher Störlicht-Bereiche von Betrieben i. S. d. § 3 (5a) BImSchG und tritt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche i. S. d. § 3 (5a) BImSchG sind durch gemeinsame Gutachten zur Verträglichkeit von Störlicht-Bereichen unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie § 50 BImSchG ermittelt worden (TUV Nord Systems GmbH, Güdachten Fassung 12/2015).



Übersichtspln - Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

**Stadt Wesseling**  
Der Bürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Nr. 3/132 "Lindenstraße"**

Gemarkung Berzdorf Flur 9  
Maßstab 1:500

**VORENTWURF August 2018**