



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zur Zeit geltenden Fassung

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- SO** Sonstiges Sondergebiet
- Zweckbestimmung:** Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel", dient der Unterbringung eines nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche
- GEe** Gewerbegebiet, eingeschränkt

2 Maß der baulichen Nutzung

- II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- GHmax Maximal zulässige Gebäudehöhe, bezogen auf Meter über Normalhöhenull, gemessen an der Attikaoberkante

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4 Öffentliche Verkehrsflächen

- Ö Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R **Zweckbestimmung:** Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5 Pflanzgebote

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot Laubbau (Standort ist im Rahmen der Ausführungsplanung verschiebbar)

6 Flächen für Garagen und Stellplätze

- Fläche für Garagen und Stellplätze
- Ga Garagen
- St Stellplätze

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (z. B. Schallschutzwall)
- Trennlinie Schallschutz unterschiedliche Höhe (hier 63,0 m ü NHN und 63,5 m ü NHN)

8 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung
- Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (Anmerk.: Fahrrecht nur für Fahrradfahrer)
- zusätzliche textliche Festsetzung und räumliche Zuordnung - als Beispiel

9 Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NRW)

- FD Flachdach, max. Dachneigung 10°

10 Katasterzeichen und sonstige Darstellungen

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vermessung in Meter
- entfallene und neue Flurstücksnummer (als Beispiel)
- Bestandshöhe Gelände in m ü. NHN
- Straßenname (als Beispiel)
- Unterteilung Berggeiststraße (nachrichtliche Darstellung, nicht eingemessen)
- Nordpfeil
- Richtfunktrasse (Achse und Schutzstreifen)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung	
Grund	Anzahl der flächenzahl Vollgeschosse
Dachform	Bauweise
maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN	

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"

- 1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) "Großflächiger Einzelhandel" ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.800 m² - davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß beiliegender Sortimentsliste vom 29.05.2018 - zulässig. Diese Sortimentsliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Verkaufsfläche ist hierbei die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Verkehrsfläche zwischen dem Ein- und Ausgangsbereich (Windfang) und der Eingangsschranke des Lebensmittelmarktes sowie Gastronomieflächen, soweit sich dort nicht Shops mit Verkaufsflächen gemäß der vorgenannten Definition befinden.

- 1.2 Im sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sind zudem Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie untergeordnete nicht-störende gewerbliche Nutzungen zulässig.

2.0 Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)

- 2.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im GEe sind gem. § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß beiliegender Sortimentsliste vom 29.05.2018, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist.

- 2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im GEe nicht zulässig:

- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

- 2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GEe folgende Ausnahmen allgemein zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- 2.4 Die sonstigen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind kein Bestandteil des Bebauungsplans.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsschächte, Lüftungen) um maximal 1,5 m auf höchstens 10 % der Dachflächen zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2 m überschreiten.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) ist für Solaranlagen um maximal 1,5 m zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) dürfen maximal 80 % der Dachflächen einnehmen.
- 3.3 Alle vorgenannten Aufbauten müssen einen Mindestabstand von 3 m zur nächstgelegenen Gebäudekante einhalten.

4.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze

- 4.1 Abstellhäusern für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür speziell festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) zulässig.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.
- 5.2 Stellplatzflächen, Fuß- und Radwege und sonstigen Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 5.3 Die Flach- und Satteldächer der Gebäude mit maximal 15° Neigung sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsbauten, Lichtkuppeln u. a. sind zulässig.

6.0 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Belastungsflächen)

- 6.1 Die mit (A) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.0 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- 7.1 Im Bereich der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind begründete Schallschutzelemente mit der in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhe zu errichten.
- 7.2 Für den Fall, dass die im Bereich des GEe zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden, kann im Bereich des GEe von der Festsetzung Ziffer 7.1 eine Ausnahme zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die durch Ausmaß und Stellung des Gebäudekörpers gewährleistete Abschirmung den durch Ziffer 7.1 vorgesehenen Maßnahmen entspricht und ein den rechtlichen Anforderungen genügender Lärmschutz gewährleistet ist.

8.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.1 Für alle Pflanzgebote gilt:
Das Gehölzinventar ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen. Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum, auf Dächern und an Wänden. Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Ansaatmischung sind den Pflanzenlisten zu entnehmen.

Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

- 8.2 Auf den im Bebauungsplan mit gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken zu entwickeln. Die Hecken sind wie folgt herzustellen: Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) als Gruppenpflanzung, je mindestens 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

- 8.3 Auf den im Bebauungsplan mit gekennzeichneten Flächen sind ein- bis zweireihige Hecken (freiwachsend oder geschnitten) zu entwickeln. Die freiwachsenden Hecken sind wie folgt herzustellen: Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) als Gruppenpflanzung, je mindestens 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Die geschnittenen Hecken sind wie folgt herzustellen: Die Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 50 cm und einer Endhöhe von max. 180 cm zu pflegen. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen.

- 8.4 Baumpflanzungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten 26 Laubbäume sind als Bäume I. Ordnung, Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18 - 20 cm, zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

- 8.5 Auf den mit gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind pflegeextensive Wiesenflächen mit einem Gehölzanteil (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 1) von mindestens 30% zu pflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen

- 1.1 Im Plangebiet ist an der Stätte der Leistung eine Werbeanlage oberhalb der Attika mit einer maximalen Größe von 1,5 m x 10 m zulässig. Je Hauptgebäude sind zwei zusätzliche Werbetafeln an der Stätte der Leistung mit einer jeweiligen maximalen Größe von 5 m² im Fassadenbereich zulässig.
- 1.2 Je Hauptgebäude sind zwei zusätzliche Werbetafeln mit einer maximalen Größe von 11 m² für Fremdwerbung zulässig.
- 1.3 Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sind unzulässig.

C. HINWEISE

1.0 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Wesseling als Untere Denkmal-schutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.0 Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

3.0 Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Flächen ist gemäß § 51a LWG zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsflächen bzw. Versickerungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen. Gegebenenfalls sind private Vorbehandlungsanlagen herzustellen. 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.

4.0 Bauschutzbereich des Flughafens Köln / Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn. Auf die §§ 12, 15 und 17 des Luftverkehrs-gesetzes wird hingewiesen.

5.0 Kampfmittelkunde

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc., empfiehlt sich vorab eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

6.0 Störfall-Betriebsbereiche i. S. d. Artikel 13 der Seveso-II-Richtlinie (RL 2012/18/EU)

Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter Sicherheitsabstände von Betrieben i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-II-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 Seveso-II-Richtlinie / § 50 BImSchG ermittelt worden (TUV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung (12/2015)).

7.0 Lage in der Erdbebenzone 2

Die Gemarkung Berzdorf der Stadt Wesseling sind der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sowie die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

8.0 Richtfunktrasse

Im Plangebiet verläuft eine derzeit von der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG betriebene Richtfunk-Verbindung. Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, dürfen entlang der Richtfunktrasse (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 42 m nicht überschreiten. Der Schutzstreifen um die Mittellinie des Kinks beträgt +/- 12 m (Trassenbreite). Alle geplanten Konstruktionen und Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

9.0 Artenschutz

Rodungs- und Fällungsarbeiten müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. eines Jahres und 01.03. des folgenden Jahres erfolgen.

10.0 Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und andere Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können während der üblichen Öffnungszeiten beim Bereich Stadtplanung in der 3. Etage des Neuen Rathauses, Alfons-Müller-Platz, 50389 Wesseling eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Vorschriften besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

D. PFLANZLISTE

Standortheimische Gehölze und Ansaatmischung
Produktionsraum 1: Nordwestdeutsches Tiefland
Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“

Pflanzenliste 1: Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Malus floribunda	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus cartharicus	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa in Sorten	-	Wildrosen
Salix caprea	-	Salweide
Symphoricarpos rivularis	-	Schneebere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2: Gehölze für Schnitthecken

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht der digitalen Liegenschaftskarte Stand 2016.

Wesseling, den _____

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 16.03.2016 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 13.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
in Vertretung

Gunnar Ohmendorf
Erster Beigeordneter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 13.09.2016 gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 27.10.2016 bis einschl. 28.11.2016; die Erörterung am 09.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte am 26.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Wesseling.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
in Vertretung

Gunnar Ohmendorf
Erster Beigeordneter

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2018 bis 18.01.2019 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am 05.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
in Vertretung

Erwin Esser

Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am _____ 2019 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister

Erwin Esser

Stadt Wesseling

___ Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 3/124

"Einzelhandel Berggeiststraße"

Stand: Satzung

Gemarkung Berzdorf, Flur 002

04.04.2019

Maßstab 1 : 1.000

Für die städtebauliche Planung: Entwurfsverfasser