Stadt Wesseling

__. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/115 "Helmeshof"

Gemarkung: Berzdorf, Flur 3 und 7 Maßstab: 1:500

Für die städtebauliche Planung:	Entwurfsverfasser
Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung	
Wesseling, den __.__.____	GASSEN & WASSER Architekten GmbH Köln, den __.__.____

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung im Sinne von § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung (PlanzV90) wird bescheinigt.

Wesseling, den __.__.____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
   i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414)
   zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009
   (BGBl. I, S. 2585) in der z.Zt. geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
   Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990
   (BGBl. I S.132) in der z. Zt. geltenden Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
   vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58 , BGBL. III 213 - 1 - 6)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.),
   zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009
   (GV. NRW. S. 950) in der z. Zt. geltenden Fassung
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung-
   (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW 232), zuletzt
   geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S.863, 975)
   in der z. Zt. geltenden Fassung
6. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der
   Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Neufassung vom 21.07.2000
   (GV NRW S.568 /SGV NRW 791) zuletzt geändert durch Artikel 1 des
   Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 158) in der z. Zt. geltenden Fassung

Planverfahren

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 18.03.2010 gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 31.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung
Michael Vogel
Beigeordneter

Offenlagebeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 05.05.2010 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, mit Begründung, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung
Michael Vogel
Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Stadt Wesseling am __.__.____ als Satzung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
Hans-Peter Haupt
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 05.05.2010 gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 17.05.2010 bis 18.06.2010 , die Erörterung am 08.06.2010 . Die diesbezügliche Bekanntmachung erfolgte am 12.05.2010 im Amtsblatt der Stadt Wesseling.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung
Michael Vogel
Beigeordneter

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2010 bis 27.08.2010 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 14.07.2010 erfolgt.

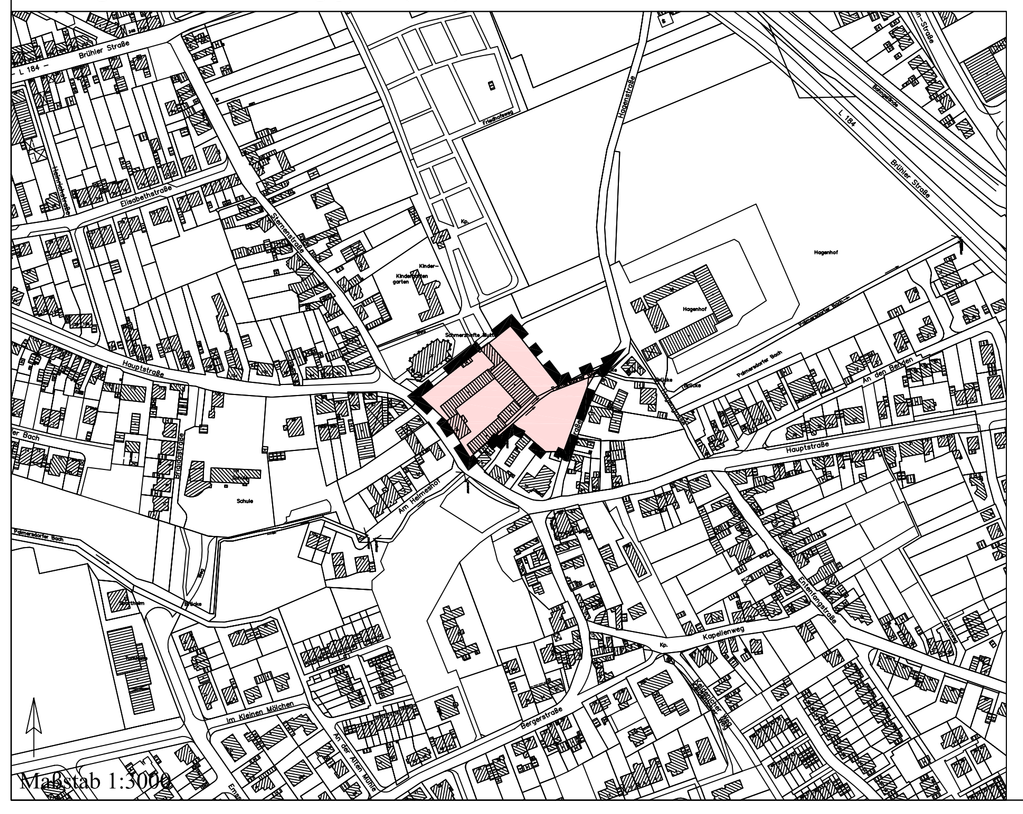
Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung
Michael Vogel
Beigeordneter

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gem. § 10 Abs. 3 BauGB sind am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
Hans-Peter Haupt
Bürgermeister

Übersichtsplan

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 3/115 "Helmeshof"



Maßstab 1:3000

Städtebauliches Planungskonzept zum VEP (Informative Darstellung ohne Rechtscharakter)

Maßstab 1:500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Rechtsverbindliche Planzeichnung)

Maßstab 1:500

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und § 4 BauNVO)

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden

- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die festgesetzten Baulinien bestimmt.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die ehemalige Hofanlage werden die geschlossene Bauweise und der vorhandene Baubestand durch Baulinien festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (für Müllsammelplatz, Fahrradabstellanlage und Kellersatzräume) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind ebenfalls nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a und 25 b BauGB)

a) In der im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Hausgärten werden folgende Festsetzungen getroffen:

Am südlichen Ufer des Palmersdorfer Baches ist ein 12 m breiter Streifen, am nördlichen Ufer des Palmersdorfer Baches ein bis zu 5 m breiter Streifen mit Geh ölzen der nachfolgenden Auswahlliste (Pflanzenliste 1) zu bepflanzen. Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm bzw. leichte Heister 80-120 cm, Pflanzdichte: 50 St ücke pro 100 m². Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass jeweils ein geschlossener Gehölzstreifen entsteht. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Pflanzenliste 1:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cornus sanguineum	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Ulmus laevis	Flatterulme
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Bäume Parkplätze:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind auf der Stellplatzanlage an der Hagenstra ße mind. 9 Laubbäume nachfolgender Auswahlliste (Pflanzenliste 2) zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm.
Für die Baumbeete wird je Baum eine Mindestgr öße von 6 m² festgesetzt.
Pflanzenliste 2:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde

Erhalt von Bäumen:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b sind die in der Planzeichnung dargestellten B äume zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.

Eingrünung Hausgärten:
Die Hausgärten nördlich des Nord-West-Traktes sind mit einer Hecke (Formhecke) aus lebensraum-typischen Laubgeh ölzen einzugrünen. Die Hecke darf eine Endwuchsh öhe von 150 cm nicht unterschreiten. Innerhalb der Hecke sind mind. 5 B äume der nachfolgenden Pflanzenauswahl (Pflanzenliste 3) zu pflanzen.
Die Hausgärten nordöstlich der Scheune sind mit einem 3 Meter breiten Geh ölzstreifen mit Gehölzen der nachfolgenden Auswahlliste (Pflanzenliste 4) einzugr ünen.
Innerhalb der Pflanzung sind mind. 5 B äume der nachfolgenden Pflanzenauswahl (Pflanzenliste 3) zu pflanzen.
Pflanzenliste 3:
Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus tschonoskii	Zier-Apfel
Pyrus x calleryana `Chanticleer`	Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 4:
Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 60-100 cm bzw. leichte Heister 80-120 cm,
Pflanzdichte: 50 Stück pro 100 m²

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Aronia in Sorten	Apfelbeere
Corylus avellana	Hasel
Elaeagnus in Sorten	Ölweide
Hypericum in Sorten	Johanniskraut
Ligustrum in Sorten	Liguster
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere
Rosa in Sorten	Rosen
Taxus baccata	Eibe
Viburnum in Sorten	Schneeball
Weigela in Sorten	Weigelie

b) Die privaten Hausgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

c) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen: Private Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materianlien). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die seitlichen unbefestigten Rasenflächen bzw. die Einleitung in den Palmersdorfer Bach zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NRW)

a) Für das Haupthaus werden Holzfenster, weiß lackiert und Schlagläden in Holz, grün lasiert bestimmt.

b) Für die sonstigen Gebäude werden Holzfenster festgesetzt.

c) Die Feldbrandziegel der Fassaden sind im Bestand zu erhalten und neu auszufugen, neue Bauteile sind zu verputzen.

d) Als Dacheindeckung werden dunkle Hohlfalzdachziegel festgesetzt.

e) Die als Nebenanlagen festgesetzten Kellersatzräume sind in Form, Material (Holz) und Farbe (Dunkelgrün alternativ dunkelbraun lasiert) einheitlich zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs.6 BauGB

Gemäß § 9 Abs.6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

a) Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW am 29.04.2010 unter Schutz gestellte Baudenkmal „Helmeshof"(Denkmalliste Nr. 79), Hauptstraße 78 - 82, Wesseling-Berzdorf

b) Das Fließgewässer „Palmersdorfer Bach" nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Landeswassergesetz (LWG)

c) Das nach § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet 2.2-32 "Hagenhof"

IV. Hinweise

1. Umgang mit Niederschlagswasser

   Das unbelastete Oberfl ächenwasser der Dachentw ässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

2. Schutz des Bodens

   Beim Bau von Erschlie ßungswegen ist eine Minimalisierung der Versiegelung anzustreben.

3. Bodendenkmale

   Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen: Beim Auftreten arch äologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbeh örde oder das LVR-Amt f ür Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstrasse 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverz üglich zu informieren. Boden-denkmal und Fundstelle sind zun ächst unverändert zu erhalten. Den Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland über den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Kampfmittelrückstände

   Bei Auffinden von Bombenblindg ängern oder sonstigen Kampfmitteln w ährend der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die n ächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und die Stadt Wesseling, Bereich Bauaufsicht, zu verständigen.

5. Altlasten

   Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf kleinr äumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbeh örde des Rhein-Erft-Kreises und die Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung, hiervon umgehend zu unterrichten.

6. Immissionsschutz

   Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die Kirche "Schmerzhafte Mutter" befindet, deren Glockengeläut Geräuscheinwirkungen im Plangebiet verursacht.

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II Geschossigkeit, zwingend
- - g - geschlossene Bauweise
- SD Satteldach
- Baulinie
- Fläche für Nebenanlagen (Müllsammelplatz, Fahrradabstellanlage, Kellersatzräume) sowie für Stellplätze
- GST Gemeinschaftsstellplätze
- K Kellersatzraum
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche
- Baum zu erhalten
- D Denkmalschutz
- LSG Landschaftsschutzgebiet
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wasserflächen

Stadt Wesseling

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 3/115

"Helmeshof"

Maßstab 1:500