

## **Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/ 14 7. Änderung „Brühler-/ Rodenkirchener Straße“ (inklusive nachrichtlicher Übernahmen und Hinweise)**

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 8 und 10 BauNVO i. V. m. §§ 8 bzw. 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

#### **A) Gewerbegebiete (GE 1)**

I. Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sich aus den Absätzen II. (ausnahmsweise zulässige Anlagen) und III. (unzulässige Betriebe und Anlagen) nichts anderes ergibt
- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):

- Anlagen, die der Abstandsklasse V. der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 -V B 5 - 8804.25.1) zugeordnet sind (Ifd. Nr. 79 bis 153), sofern ihr Emissionsverhalten dem Emissionsverhalten der Anlagen einer niedrigeren Abstandsklasse (Abstandsklassen VI. oder VII.; Ifd. Nr. 154 bis 212) entspricht
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

III. Unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen, die in der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW in den Abstandsklassen I. bis V. (Ifd. Nr. 1 bis 153) aufgeführt sind, sofern sich aus dem Absatz II. (ausnahmsweise zulässige Anlagen) nichts anderes ergibt
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

#### **B) Gewerbegebiete (GE 2 und GE 2\*)**

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE 2 und GE 2\*) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

I. Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sich aus den Absätzen II. (ausnahmsweise zulässige Anlagen) und III. (unzulässige Betriebe und Anlagen) nichts anderes ergibt
- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

III. Unzulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen, die in der Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW in den Abstandsklassen I. bis VII. aufgeführt sind (Ifd. Nr. 1 bis 212)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Die Abstandsliste 1998 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1) ist integrativer Bestandteil des Inhalts der Bebauungsplan-Satzung (Anlage zur Plankarte).

Für den in der Plankarte mit dem Planzeichen 15.14. „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ gem. PlanzV 90 innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 als Gewerbegebiet GE 2\* definierten Bereich wird gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass

- Änderungen,
- Nutzungsänderungen und
- Erneuerungen

der vorhandenen Anlagen unter der folgenden Voraussetzung allgemein zulässig sind:

- Das Hauptwarensortiment (mindestens 85 % der Verkaufsfläche) besteht aus Lebensmitteln und Drogerieartikeln.
- Auf maximal 15 % der Verkaufsfläche dürfen andere Sortimente wie zentrenrelevante Sortimente gem. der aus dem Masterplan Einzelhandel resultierenden „Wesseling Sortimentsliste“ angeboten werden.

Unzulässig ist eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen. Verkaufsflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen für die Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien.

#### Zentrenrelevanter Einzelhandel im GE 1 und GE 2

Unzulässig in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente. Maßgebend ist die „Wesseling Sortimentsliste“, die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den „Masterplan Einzelhandel“ eingeflossen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat.

Nach der „Wesseling Sortimentsliste“ sind zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten/ Kunst
- Baby-/ Kinderartikel
- Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör
- (Schnitt-) Blumen
- Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel, Haushaltswaren/ Bestecke
- Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger
- Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle
- Musikalien

- Nahrungs-/ Genussmittel
- Pharmazeutika
- Reformwaren, Sanitärwaren
- Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte
- Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte

### **C) Sonstige Sondergebiete (SO)**

#### **Sondergebiet „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1)**

Zulässig sind Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien von nicht mehr als 13.800 qm.

#### **Sondergebiet „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2)**

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) beträgt insgesamt 1.740 qm.

Für Elektrofachmärkte wird eine darin enthaltene Gesamtverkaufsfläche (den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregale u. Ä. inklusive der Kassenzonen, Verkehrsflächen (Windfang, Gänge, Treppen, Aufzüge, etc.), Schaufensterbereiche, den Kunden zugängliche Lager- und Verkaufsflächen im Freien von maximal 1.220 qm festgesetzt.

#### Zentrenrelevanter Einzelhandel im SO 1 und SO 2

Unzulässig in den Sondergebieten „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1) und „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2) ist das Anbieten und der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente.

Maßgebend ist die „Wesseling Sortimentsliste“, die aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesseling von März 2006 entwickelt wurde und in den „Masterplan Einzelhandel“ eingeflossen ist, den der Rat der Stadt Wesseling im März 2007 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat („Wesseling Sortimentsliste“; Textfestsetzung 1. B).

Ausgenommen hiervon sind die bereits vorhandenen und genehmigten zentrenrelevanten Sortimente in den Sondergebieten. Für die beiden Sondergebiete werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente festgesetzt:

- „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (SO 1): max. 1.400 qm zentrenrelevantes Randsortiment
- „Elektrofachmarkt und Küchenstudio“ (SO 2): max. 1.220 qm zentrenrelevantes Kernsortiment

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahlen - GRZ - (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahlen - GFZ - (§ 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauGB)
- max. Höhe der baulichen Anlagen bis zur Gebäudeoberkante (OK) in Metern über NN (§ 18 BauNVO)

Für die im Plangeltungsbereich befindlichen Sondergebiete (SO1 und SO2) und Gewerbegebiete (GE1) gilt:

GRZ	0,8	
GFZ	2,4	
Zahl der max. Vollgeschosse		IV
max. Höhe baul. Anlagen		OK 68,5 m über NN (SO1)
		OK 66,0 m über NN (SO2 und GE1)

Für die im Plangeltungsbereich befindlichen Gewerbegebiete (GE2) gilt:

GRZ	0,8	
GFZ	2,0	
Zahl der max. Vollgeschosse		III
max. Höhe baul. Anlagen		OK 65,5 m über NN

Für das im Plangeltungsbereich befindliche Gewerbegebiet (GE2\*) gilt:

GRZ	0,8	
GFZ	2,0	
Zahl der max. Vollgeschosse		II
max. Höhe baul. Anlagen		OK 63,5 m über NN

Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind in allen ausgewiesenen Baugebietsflächen von den Regelungen der max. Gebäudehöhen ausgenommen und dürfen diese überschreiten.

## **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## **4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

## **5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)**

Für einen entlang der Bundesautobahn BAB 555 sowie einen im westlichen Plangebiet liegenden Grünzug mit Baum- und Strauchbesatz wird eine in der Plankarte definierte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Planzeichen 13.2.2. der PlanzV 1990 festgesetzt. Der Bestand an Solitärbäumen und Strauchwerk stellt eine räumliche Gliederung des Gebietes dar.

Entlang der Brühler Straße werden straßenbegleitend die vorhandenen Bäume sowie ein einzelner vorhandener Baum am Rande der privaten Grünfläche im südlichen Plangebiet gem. Planzeichen 13.2. der PlanzV 90 festgesetzt.

## **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **unterirdische Fernleitungstrasse**

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist das Vorhandensein einer Mineralöl- Fernleitung bekannt, deren Trasse in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden ist (Planzeichen Nr. 8 der PlanzV 90).

Die Breite des Schutzstreifens beträgt beidseitig des Scheitelpunkts der Leitung je 5,0 m (Schutzstreifenbreite gesamt 10,0 m). Dieser wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan gesichert (Planzeichen Nr. 15.5. der PlanzV 90).

Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich, vor allem innerhalb des Schutzstreifens, sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Der Schutzstreifen ist von betriebsfremden Bauwerken und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

### **Anbauverbotszonen gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG)**

In einer Entfernung bis zu 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld.

In einer Entfernung bis zu 100,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet werden, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn (BAB) nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld, außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

## **Hinweise**

### **Kampfmittelbeseitigung**

Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland (Außenstelle Köln) und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht unmittelbar zu verständigen.

### **Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, Eendenicher Straße 133, 53115 Bonn, anzuzeigen, und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Altlastenverdachtsflächen**

Die im Plangebiet gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen (Planzeichen Nr. 15.12. der PlanzV 90) werden im Altlastenkataster des Rhein- Erft- Kreises, Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, unter den Bezeichnungen

- Altstandort AZ 70-9-05/14 S 8, ehemaliges Werk für keramische Schmelzprodukte, Brühler Straße 101 und
- Altablagerung AZ 70-9-05/14.20, Ablagerung an der Rodenkirchener Straße, Registrierungsnummer 5107/513

geführt.

Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf Verunreinigung des Bodens ergeben, so sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein- Erft- Kreises und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht, hiervon umgehend zu unterrichten.

Für Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist zwingend eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein- Erft- Kreises an den entsprechenden baurechtlichen Verfahren (z.B. Nutzungsänderungen, Neubauten, Umbauten, Abbrüche) durchzuführen.

### **Dachentwässerung**

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

### **Versiegelung und Bodenaushub**

Beim Bau von Gebäuden oder Erschließungswegen ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist, sofern keine Kontamination vorliegt, auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.