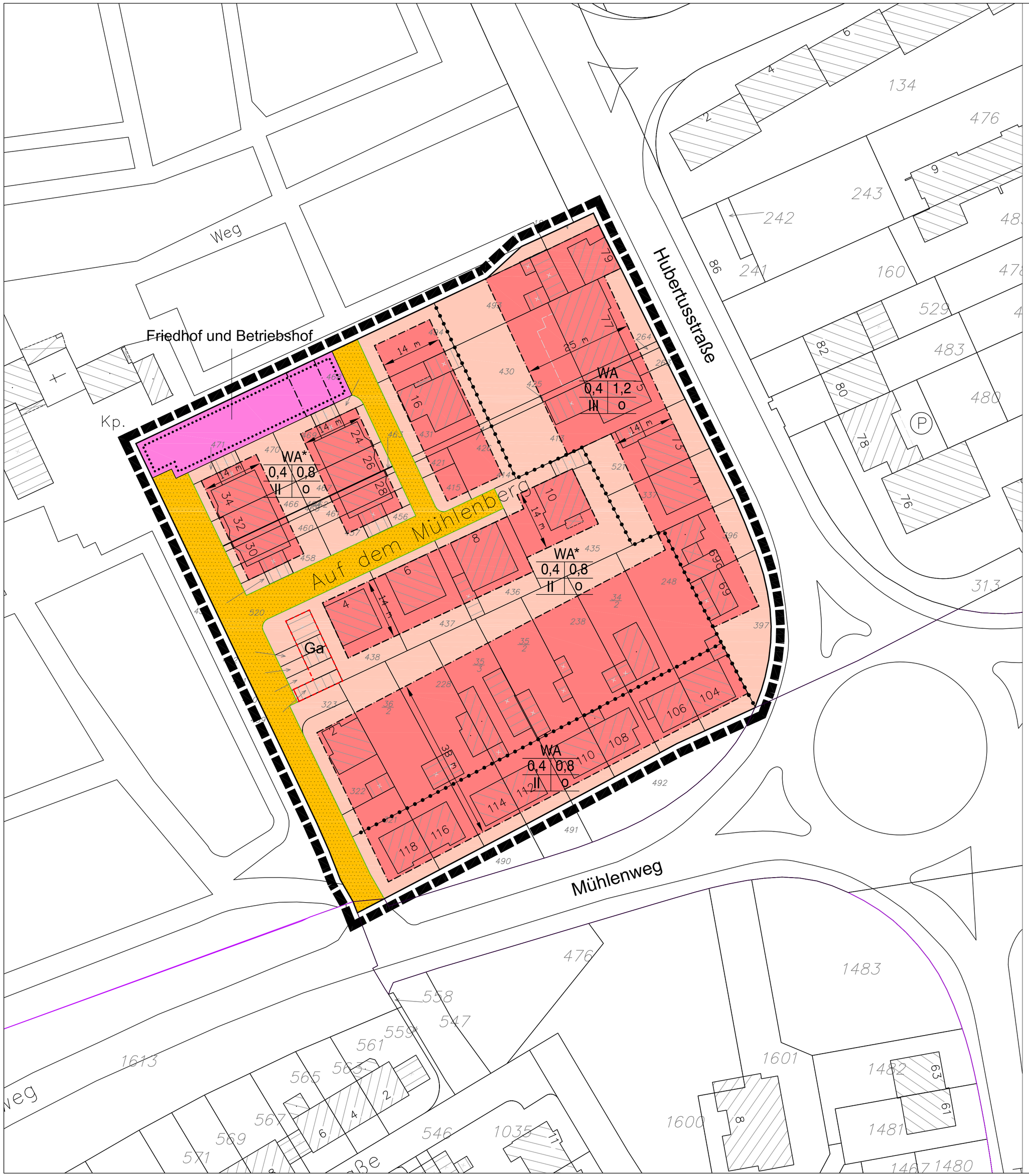


Zeichnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB i.V.m. der BauNVO 1990 und der PlanzV 90)

WA

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
Nutzungsschablone

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise

o — offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nutzungsschablone

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Vollgeschosse	Bauweise

Garagen
Umgrenzung von Flächen für Garagen

Ga — Garagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Friedhof und Betriebshof"

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

WA* — Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten (s. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen)

Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die allgemeinen Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

2. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der entsprechend gekennzeichneten Teilfläche des städtischen Friedhofes und Betriebshofes wird die bestehende Lagerhalle durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die mit "WA*" gekennzeichneten Wohngebiete wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei begrenzt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr, 24 BauGB)

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, insbesondere durch die Autobahn A 555, vorbelastet. Sämtliche Baufelder des Plangebietes sind gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989 in der z.Zt. gültigen Fassung) dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, Dächer) schutzbedürftiger Nutzungen gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss mindestens folgende, in der DIN 4109 festgelegten Anforderungen erfüllen:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel zur Tageszeit	Raumarten		
		Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber-gungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
IV	66 - 70 dB(A)	45	40	35

** Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist*

Für Schlafräume innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen zwingend vorgeschrieben.

Die Einhaltung des festgesetzten Schalldämmmaßes ist vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei tatsächlich geringeren Geräuschbelastungen einer Gebäudeseite (z.B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes oder durch die Abschirmung durch andere Bauten) kann im Einzelfall vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden. Der Nachweis hierzu ist ebenfalls vom Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5. Gestalterische Festsetzungen zur Vorgartengestaltung
(§ 86 Abs. 1 und 4 bauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Vorgärten (Flächen zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz genutzt werden.

HINWEISE

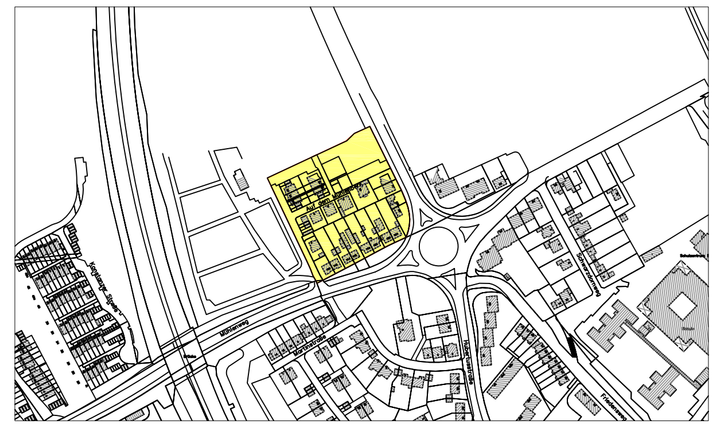
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt, so ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling als Untere Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, mitzuteilen.

In dem Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Wesseling oder die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Erft-Kreis umgehend darüber zu unterrichten.

Beim Auffinden von Kampfmitteln bei Erd- und Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle/ Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu informieren.

Das den Festsetzungen zu Punkt 4 "Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen" zu Grunde liegende Lärmgutachten sowie die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" können im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling eingesehen werden.

Bei einer Hinterlandbebauung der Grundstücke Mühlenweg 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116 und 118 kann die Grundstücksentwässerung nur indirekt über die bereits vorhandenen Anschlüsse der Bestandsgebäude am Mühlenweg erfolgen. Für die gemeinschaftliche Nutzung der Grundstücksanschlussleitungen ist gem. § 13 Abs. 2 der Abwassersatzung der Stadt Wesseling die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch erforderlich. Ferner ist die Dichtheit der gemeinschaftlich genutzten Anschlussleitungen sowie sonstiger neuer Anschlussleitungen im rückwärtigen Grundstücksbereich im Zuge einer o.g. Hinterlandbebauung zu prüfen und nachzuweisen.



Stadt Wesseling

__. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 1/7, 2. Änderung

Gemarkung: Wesseling, Flur 29 und 30 — Maßstab: 1:500

Für die städtebauliche Planung:	Entwurfsverfasser
Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung Wesseling, den __.__.____	wesseling kommunalberatung.com Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung Wesseling, 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 Artikel 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 17.12.2009 (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

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am **29.09.2010** gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am **13.10.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Bernhard Hadel
Erster Beigeordneter

Auslegungsbeschlüsse
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am **08.02.2011** die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am **26.05.2011** die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Bernhard Hadel
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 **10.03.2011** bis **15.04.2011** öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am **02.03.2011** im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Bernhard Hadel
Erster Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.06.2011** bis **02.08.2011** erneut öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung ist am **22.06.2011** im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister
In Vertretung

Bernhard Hadel
Erster Beigeordneter

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

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister

Hans-Peter Haupt

Bekanntmachung/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. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft

Wesseling, den _____
Der Bürgermeister

Hans-Peter Haupt