

Zeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt
maximale Verkaufsfäche 1.450 qm
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 bis 19 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl
Ok Attika max. zul. Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Attika) über Normalhöhennull (NNH) als Höchstmaß
Bezugspunkt: 48,0 m über Normalhöhennull (NNH)

- 3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze

- 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Pflanzenzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
St. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Caragen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
Anpflanzen von Bäumen
Bäume Bestand (Erhaltung)

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 und 4 BauNVR i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- PD / FD < 10° zulässige Dachform PD - Pultdach
FD - Flachdach / Dachneigung kleiner 10°
7. Zeichnerische Darstellung (unverbindlich)
3 Vermessung, paralleler Abstand in m

8. Bestand (Stand Juli 2013)

- Gebäude
Nebengebäude
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer
49.01 Höhen über NN
Kanaldeckel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Rechtsplan)



Städtebauliches Planungskonzept - Vorhaben- und Erschließungsplan -



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
1.1 Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfäche von zusammen maximal 1.450 qm festgesetzt.
1.2 Innerhalb des Sondergebietes "Lebensmittelmarkt" ist ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Backshop mit maximal 1.450 qm Verkaufsfäche zulässig.
1.3 Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Kernsortiment:
Für die maximale Verkaufsfäche von 1.450 qm wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Klassifikation der Wirtschaftsgruppe (WZ), Ausgabe 2008 und der Wesseling Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen:
- Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11.1)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75)
- Waschmittel für Wasche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Das Randsortiment des Lebensmittelvollsortimenters darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfäche umfassen. Eine Sortimentsbeschränkung für das Randsortiment wird nicht festgesetzt.

1.4 Wesseling Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Table with 2 columns: zentrenrelevante Sortimente, nicht zentrenrelevante Sortimente. Lists various goods like books, clothing, food, etc.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

- 2.1 Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsanlagen, Abluftkamine, Antennen, Lichttrupplein, Solaranlagen etc. können die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von max. 36,0 m NNH ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

- 2.2 Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die zulässige Grundfläche GRZ=0,8 darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Anlieferung, Rampen etc.) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Im Sondergebiet sind Stellplätze (St) sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Bei Baum- und Gehölzplantagen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- 4.2 Die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes (Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Gehölzliste zu bepflanzen.
Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm,
Cornus sanguinea, Blauer Hirtengelb,
Cornus avellana, Hasel,
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn,
Prunus spinosa, Schilke,
Rosa canina, Hundrose,
Sambucus racemosa, Traubenholunder,
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

- Mindestpflanzqualität Bäume 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch
Acer campestre, Feldahorn,
Betula pendula, Sandbirke,
Carpinus betulus, Hainbuche,
Malus sylvestris, Wildapfel,
Prunus avium, Vogelkirsche,
Prunus communis, Wildbirne,
Sorbus aucuparia, Eberesche,
Punktuell werden vorhandene Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

- 4.3 Zur Begrünung der Stellplatzanlage im Sondergebiet ist pro 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Mindestpflanzqualität Bäume 3 x verschult, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.
Standortheimische Bäume:
Acer campestre, Feldahorn,
Acer platanoides, Spitzahorn,
Carpinus betulus, Hainbuche,
Sorbus aucuparia, Eberesche,
Prunus avium, Vogelkirsche,
Prunus communis, Wildbirne,
Sorbus aucuparia, Eberesche,
Fagus sylvatica, Rotbuche

- Bei Abgängigkeit ist argliche Neuanpflanzung vorzunehmen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume, gemäß der Planzeichnung, kann bis zu 5 m variieren.

- 4.4 Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Wesseling bereitgestellten Flächen durchzuführen.
Maßnahme:
Aufforstung von Ackerflächen in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 auf insgesamt 5.205 m².
Das Entwicklungsziel ist ein standortheimischer Laubwald.

- Für den externen Ausgleichbedarf ist auch die Zahlung eines entsprechenden Ersatzgeldes für die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen zulässig.

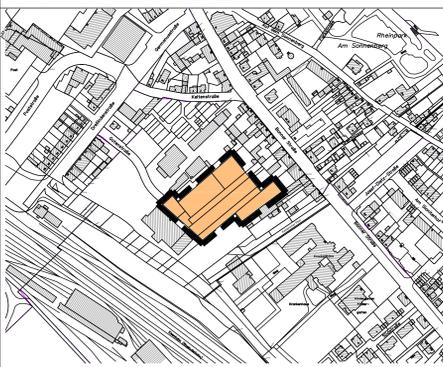
- 5.0 Anlagen und bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1 Die Stellplatzoberfläche ist inklusive der Fahrgassen mit einem ebenen Belag, z.B. Verbundsteine ohne Fuge oder gleichwertig herzustellen.

- 5.2 Die Geräuschbelastung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelvollsortimenters erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss L WA = 70 / 60 dB(A) tags / nachts einhalten. Dies ist im Rahmen der haustechnischen Planung im Baugenehmigungsverfahren als standortbezogener Schallschutznachweis zu belegen.

- 6.0 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist im Plangebiet selbst innerhalb der Freiflächen oder unterhalb der Stellplatzanlage in Rigolen zu versickern. Eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist notwendig und vor Baubeginn einzuholen.

- B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
1.0 Für Verbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:
Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallhaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
2.0 Das Gebäude im Sondergebiet ist als flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung < 10° oder als Flachdach zu errichten. Die festgesetzte Dachneigung wird nicht angewendet untergeordnete Nebenanlagen.
3.0 Innerhalb des Sondergebietes richten sich die weiteren Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und den Werbemaßnahmen nach den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.
C. Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
1. Kampfmittel
Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeeiveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschubenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KSD (Bezirksregierung Düsseldorf) gebeten. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
2. Niederschlagswasserbewirtschaftung
Gemäß § 51a LWG mit Niederschlagswassern von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die geplante Entwässerung des Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge sind dort zu stellen.
3. Artenschutzrechtliche Belange
Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneter Stelle am Gebäude 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.
4. Bodendenkmalpflege
Bei Bodendenkmalen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederrhein, Fußhofstraße 45, 52385 Niederrhein (Tel. 02425 / 9039-04, 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.
5. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Erdbeben seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
6. Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
7. DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling eingesehen werden.

Übersicht ohne Maßstab



Stadt Wesseling Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/106.1 "Gofenstraße-Innenbereich"

Gemarkung: Wesseling, Flur: 19 Maßstab: 1: 500 (im Original)

Table with 2 columns: Für die städtebauliche Planung, Entwurfsverfasser. Lists planning and design details.

Table with 2 columns: Planunterlagen, Rechtsgrundlagen. Lists legal and planning references.

Table with 3 columns: Aufstellung, Offenlagebeschluss, Satzungsbeschluss. Lists administrative and legal steps.

Table with 3 columns: Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung, Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung, Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung. Lists official signatures.

Table with 3 columns: Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung, Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung, Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung. Lists official signatures.

Table with 3 columns: Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung, Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung, Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung. Lists official signatures.

Table with 3 columns: Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung, Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung, Wesseling, den Der Bürgermeister in Vertretung. Lists official signatures.