



I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 - Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise
 - Dachform
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

- Parallele
- Vermaßung in Meter
- Maßhilfslinie
- 90° Winkel
- Geradheitszeichen
- Parkplatz, nachrichtliche Übernahme

Katasterzeichen

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. 1 - 23 BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeine Wohngebiete (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Urbane Gebiete (MU)
1.2. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO bzw. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der Urbanen Gebiete MU 4 und MU 5 im Erdgeschoss der Gebäude an der Wilhelmstraße nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.
1.3. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der Urbanen Gebiete MU 4 und MU 5 im Erdgeschoss der Gebäude an der Wilhelmstraße die allgemein zulässige Nutzung gem. § 6a Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO (2. Geschäfts- und Bürogebäude, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig.
1.4. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Urbanen Gebietes MU 3 im Erdgeschoss zur Wilhelmstraße und Schwanenstraße nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
1.5. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 5 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
2.1. Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen dieser Garagengeschosse unberücksichtigt.
2.2. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)**
3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

VI. Pflanzliste

Pflanzliste 1 - Baumarten 1. Ordnung

Botanischer und deutscher Name	Höhe [m]	Lichtbedarf	Bemerkung
<i>Fagus sylvatica</i> Rotbuche	30 - 40	Sonne bis Halbschatten	Breit gewölbte Krone
<i>Quercus robur</i> Stieleiche	25 - 35	Sonne bis Halbschatten	Breit kegelige Krone, weit ausladend, lang haftendes, langsam verrottendes Laub, Pflanzung nicht vor Dezember
<i>Quercus petraea</i> Traubeneiche	20 - 30	Sonne bis Halbschatten	Regelmäßige, eiförmige Krone, tieferen glänzende Blätter
<i>Betula pendula</i> „Tristis“ Hängebirke	12 - 20	Sonne bis Halbschatten	Lockere Krone, von schmal eiförmig bis breit ausladend, Zweige tiefhängend
<i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche	6 - 12	Sonne bis Schatten	Kegelförmige Krone, im Alter rundlich; Fruchtfall beachten
<i>Salix caprea</i> Sal-Weide	3 - 8	Sonne bis Halbschatten	Kurz und schiefstämmig, rundkronig, Äste aufrecht, Zweige ausgebreitet bis ansteigend, für Hänge/Böschungen geeignet
<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	15 - 20	Sonne bis Halbschatten	Kegelförmig, im Alter hochgewölbt, nicht in befestigten Flächen verwenden

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Wülfrath, den

(Bürgermeister /-in)

Pflanzliste 2 - Bäume und Sträucher 2. und 3. Ordnung

Botanischer und deutscher Name	Höhe [m]	Lichtbedarf	Bemerkung
<i>Corylus avellana</i> Waldbaselnuss	5 - 7	Halbschatten	Bienenweide
<i>Crataegus laevigata</i> Zweigelfigler Weißdorn	2 - 5	Sonne bis Halbschatten	Wächst auch als Strauch, für Hecken geeignet
<i>Crataegus monogyna</i> Eingriffeliger Weißdorn	5 - 7	Sonne bis Halbschatten	Für Hecken geeignet, als Windschutz-, Vogelschutz- und Landschaftsgehölz
<i>Prunus spinosa</i> Schlehe	1 - 3	Sonne bis lichte Schatten	Hecke, Landschaftsgehölz, Vogelnährgehölz, Windschutz
<i>Ilex aquifolium</i> Stechpalme	10 - 12	Sonne bis Halbschatten	Immergrün, dichte Krone, Herbstschmuck
<i>Amelanchier lamarckii</i> Felsenbirne	6 - 8	Sonne bis Halbschatten	Eierförmige Krone
<i>Cornus mas</i> Kornelkirsche	5 - 6	Sonne bis Halbschatten	Wächst auch als Strauch, für Hecken geeignet

Pflanzliste 3 - Rank- und Kletterpflanzen

Botanischer und deutscher Name	Höhe [m]	Lichtbedarf	Bemerkung
<i>Hedera helix</i> Efeu	Bis 20	Sonne bis Halbschatten	Pflegeleicht, Rankhilfe notwendig
<i>Clematis vitalba</i> Gewöhnliche Waldrebe	Bis 10	Sonne bis Halbschatten	Staunässe vermeiden, Rankhilfe notwendig
<i>Lonicera periclymenum</i> Waldgeißblatt	3 - 6	Halbschatten	Schlingtriebe, Rankhilfe notwendig
<i>Hydrangea petiolaris</i> Kletterhortensie	Bis 15	Sonne bis Schatten	Haftwurzler, Rankhilfe notwendig

VII. ANLAGEN

Zum Bebauungsplan gehören eine Begründung sowie die folgenden Unterlagen:
Sortimentsliste: Enthalten in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Stand: 08.10.2020



Bebauungsplan Nr. 12
"Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
Wilhelmstraße/Fußgängerzone"

Stand: 05.05.2023
Maßstab: 1:5.000

Gemarkung: Wülfrath
Flur: 14, 15 und 17

Übersicht Maßstab 1:5.000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 23.03.2020 (BGBl. I, S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Alle zu diesem Planwerk gehörenden Plangrundlagen, Gutachten, Normen und Richtlinien können bei der Stadt Wülfrath, Stadtplanungsamt, Am Rathaus 1, 42489 Wülfrath während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
© Stadt Wülfrath

Erläuterung: Parallel dargestellte Festsetzungen überlagern sich. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Die Koordinaten im Bebauungsplan entsprechen den UTM-Koordinaten. (LST 489)

Diese Planunterlage und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.

Wülfrath, den

(OB Verm. Ing.)

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt hat am die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 13a BauGB, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen.

Wülfrath, den

(Bürgermeister /-in)

Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13a Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Wülfrath, den

(Bürgermeister /-in)

Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13a Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

Wülfrath, den

(Bürgermeister /-in)

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wülfrath, den

(Bürgermeister /-in)