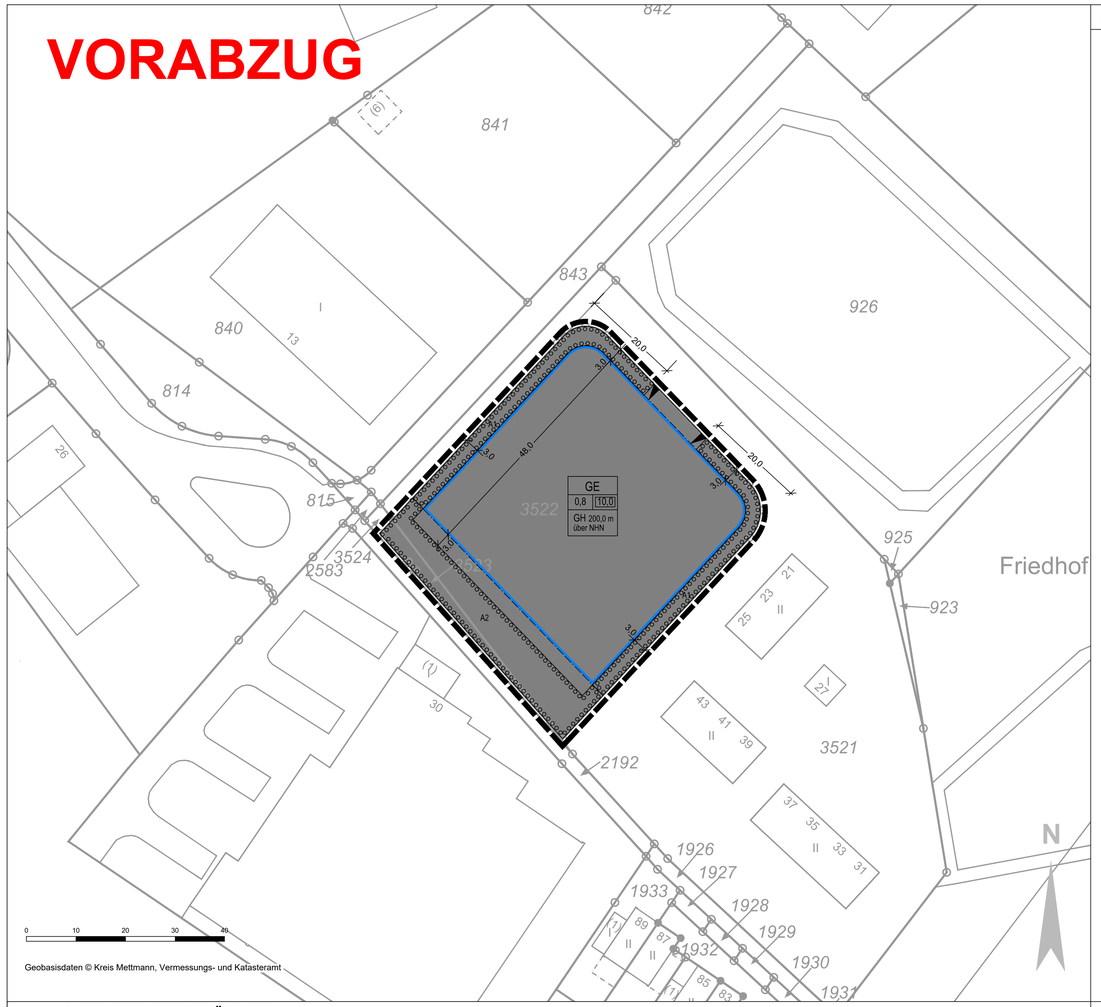
VORABZUG



Geobasisdaten © Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE — 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

BMZ — 2.3. Baumassenzahl

0,8 — 2.5. Grundflächenzahl

GH 200 m über NHN — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.4. Einfahrtbereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Katasterzeichen

vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Angabe der Geschossigkeit

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Sonstige Darstellungen

Parallele

10,5 Vermaßung in Meter

Maßhilfslinie

90° Winkel

Geradheitszeichen

P Parkplatz, nachrichtliche Übernahme

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 .....

.....
(ÖB Verm. Ing.)

Der Ausschuss für Wirschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt hat am 07.03.2023 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. 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)

Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt.

Wülfrath, den .....

Die Bürgermeister /-in
Im Auftrage

.....

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)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet

(§ 1 Abs. 4 bis 6 und 9 i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1. Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig
- Einzelhandelsbetriebe,
- Mietlager,
- Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2. Im Gewerbegebiet können die folgenden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird (Annex-Handel). Hierzu gehört beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche des Betriebs muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet und darf nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB sein.

1.3. Im Gewerbegebiet können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4. Im Gewerbegebiet sind die folgenden nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 18 Abs. 1 und § 21 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (= unterer Bezugspunkt).

2.2 Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Höhe baulicher Anlagen (GH) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage maßgeblich:
- bei Flachdächern die Oberkante der Attika
- bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen = First
- bei Pult bzw. Schettdächern der Schnittpunkt der Dachfläche mit der höchsten Wand

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3 m durch untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Ablufteinrichtungen, Antennen, Leitungsmasten, Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien und Kamine kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz Verkehrslärm

4.1 Im Gewerbegebiet GE sind für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (z.B. Büroräume/Betriebsleiterwohnungen) Schalldämmaße gem. DIN 4109, Stand: Januar 2018 einzuhalten.

4.2 Ausnahmsweise kann von den unter den Punkten 4.1 getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

5 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische, aus herkunftsgesichertem Saatgut gezogene Pflanzen zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu entwickeln, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ergänzen.

5.2 Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste der Bäume zu pflanzen.
- Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang

5.3 Je angefangene 8 oberirdische Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste der Bäume zu pflanzen und die Stellplatzfläche zu gliedern. Die anzupflanzenden Bäume sind auf die unter 5.2 genannte Anzahl der Bäume anzurechnen.
- Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang

5.4 In der mit der Ordnungsnummer A1 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 2-reihige freiwachsende Strauchhecke gemäß Pflanzliste der Gehölze mit einem Pflanzverband von maximal 1,0 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.
- Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-125 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzabstand: 3 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen.

5.5 In der mit der Ordnungsnummer A2 festgesetzten Anpflanzfläche ist ein dichter Strauch- und Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen mit Pflanzen der Pflanzliste der Gehölze zu entwickeln.
- Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-125 cm, Heckenpflanzen, ohne Ballen
- Pflanzschema: mind. 3 Pflanzen pro Meter
- Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen.

5.6 Pflanzenliste der Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Cornus mas	Kornelkirsche
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Buche	Fagus sylvatica
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer- Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

5.7 Pflanzenliste der Gehölze:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Stechpalme	Ilex aquifolium

5.8 Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer bis maximal 25° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu bepflanzen. Dabei ist ein Substrataufbau zu wählen, der mindestens 50 kg/qm (wassergesättigt) beträgt. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

5.9 Bei der Errichtung von Gebäudeteilen, die das Baugrundstück unterbauen und selbst nicht überbaut sind (z.B. Tiefgaragen), sind diese Gebäudeteile mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 40 cm betragen. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist die Vegetationstragschicht im Bereich der Pflanzung mit mindestens 80 cm auszuführen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen.

5.10 Stützwände sind mindestens mit Rankpflanzen zu begrünen. Alternativ können Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste der Gehölze in Form einer Schnitthecke am Fuß der Stützmauer angepflanzt werden.

6 Stützwände und Abböschungen

(gemäß § 9 Abs. 3 BauGB)

Bauliche Anlagen in Form von z.B. Stützwänden, Abböschungen sind zur Angleichung von Geländehöhen an Bestandsniveaus innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden (z.B. Abstandsflächenrecht gem. § 6 BauONRW).

II. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 89 BauO NW)

1. Dacheindeckungen

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie (2000/60/EG) nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

2. Fassadengestaltung

Innerhalb des Gewerbegebiets sind spiegelnde, reflektierende und glänzende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

3. Werbeanlagen

3.1. Im Gewerbegebiet sind Werbefahnenmaste mit einer Höhe von max. 10 m über Gelände zulässig. Innerhalb des Gewerbegebiets GE sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2. Citylightboards/Megalights und Werbeanlagen mit Leuchtbuchstaben oder mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit beweglichen Lichtstrahlern sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Auf die Melde- und Erhaltungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 16 und 17 DSchG bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wülfrath oder dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland aufmerksam zu machen.

2. Kampfmittel

Im Plangebiet wurde bisher keine Überprüfung auf Kampfmittel durchgeführt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3. Bodenverwendung

Nach § 202 BauGB i.V.m. DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Altlasten

Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen derzeit nicht vor.

5. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gem. der Karte der Erdbebenzonen und ist der geologischen Untergrundklassen R der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zugeordnet.

6. Einsichtnahmen in außerstaatliche Regelwerke

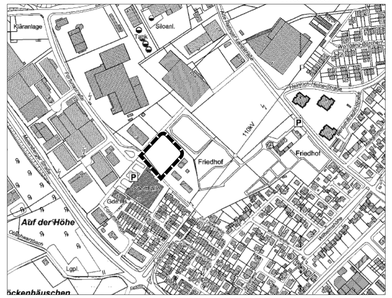
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wülfrath, eingesehen werden. DIN-Normen werden vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, herausgegeben und können auch über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, www.beuth.de, bezogen werden. Sie sind außerdem beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 2.28
-Gewerbegebiet nördlich der Sporthalle Zur Fliethe/Fortunastraße-

Stand: 25.01.2024
Maßstab: 1:500
Übersicht

Gemarkung: Wülfrath
Flur: 21
Maßstab 1: 5000



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

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