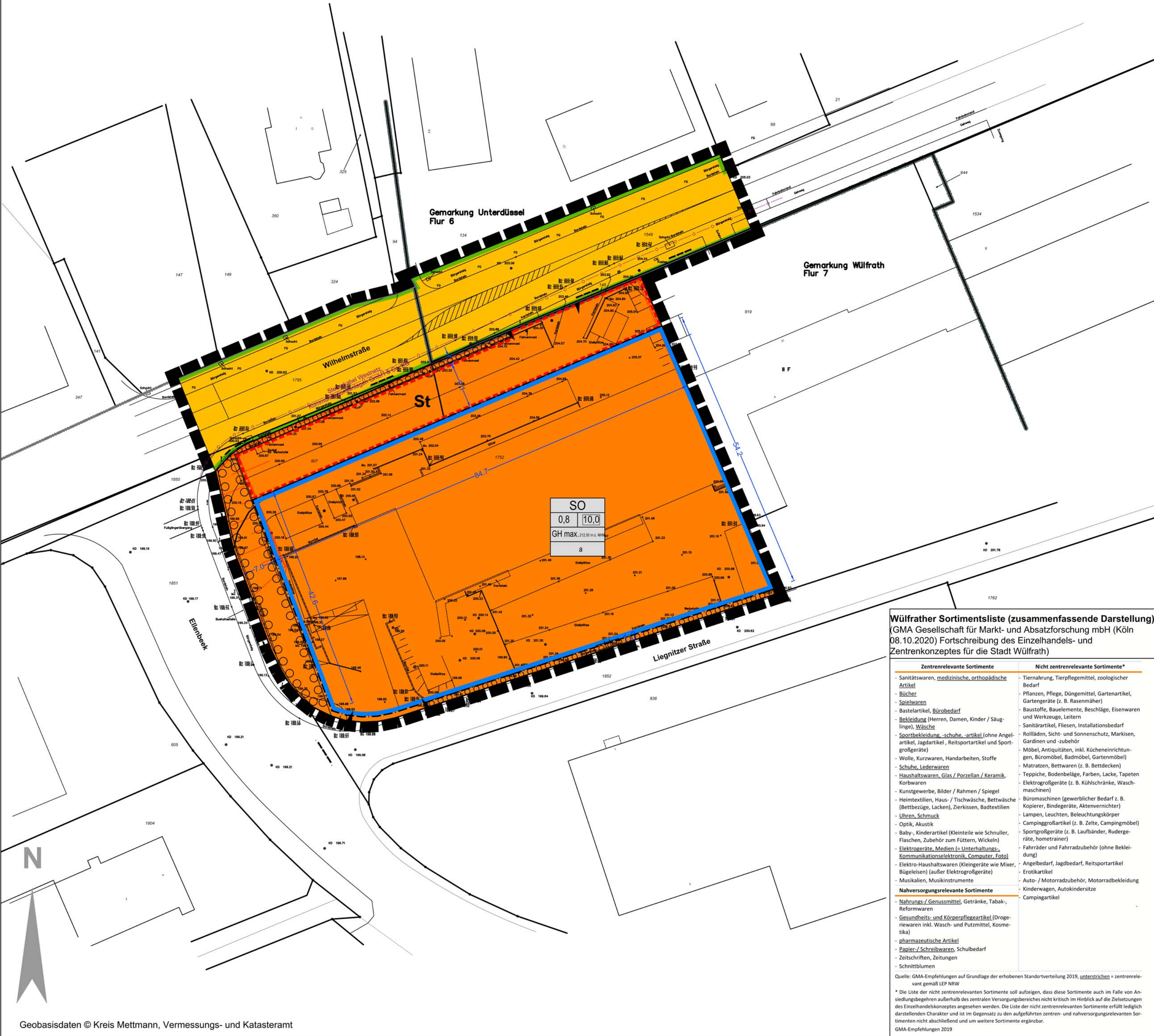




Geobasisdaten © Kreis Mettmann, Vermessungs- und Katasteramt

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 -11 BauNVO)



Sondergebiet

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

a abweichende Bauweise
(s. textliche Festsetzung II.3)



Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl

10,0

Baumassenzahl

GH max.
212,00 m ü NNH

Oberkante baulicher Anlagen als
Höchstmaß in m über NNH (s. textliche
Festsetzung II. 2.1)

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



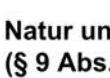
Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

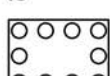


Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a+b BauGB)



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

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze, Garagen
und Müllbehälter
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:
St Stellplätze

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Steuerkabel der Westnetz
Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG
(nachträglich digitalisiert)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der
zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom bis
öffentlich ausgelegt.

Wülfrath, den

(Bürgermeister -/in)

Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß
§ 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB
vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen
Fassung in der Zeit vom bis
erneut öffentlich ausgelegt.

Wülfrath, den

(Bürgermeister -/in)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet (SO)

In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) "großflächiger Einzelhandel Nahversorgung" ist ein Einzelhandelsbetrieb mit
nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m², davon

- max. 1.650 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelkanal, davon wiederum max. 10 % Verkaufsfläche für zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente,
- max. 50 m² Verkaufsfläche für Bäckerei/Café

allgemein zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NNH) festgesetzt. Gemäß
§ 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Gebäudehöhe, einschließlich Attika.

2.2 Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen,
einschließlich ggf. Einhausungen und Photovoltaikanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die technischen
Einrichtungen einen Abstand von 0,5 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

3. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) wird wie folgt definiert: Die Bebauung ist im Osten ohne Grenzabstand
(baulicher Anschluss an das Gebäude Haus Nr. 21) zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur innerhalb der
dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind an Außenteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß
DIN 4109 zu treffen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierfür ist im Rahmen des
Baugenehmigungsverfahrens der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 Absatz 4.4.5 an entsprechend
schutzbedürftigen Räumen des Bauvorhabens gutachterlich nachzuweisen und der Schallschutz entsprechend Absatz 7
der DIN 4109-1:2018-01 wie folgt auszulegen:

R'w,ges = La – KRaumart

Dabei ist

KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten,
Unterrichtsräume und Ähnliches;

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

La = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten,
Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die vorstehende Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über
die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom
Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01,
Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur
maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

5.2 Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an
den des als Anlage zum Verfahren gehörenden Lärmgutachten (ISRW Dr. Ing. Klappdor GmbH (Köln 22.12.2023)
Bebauungsplan Nr. 2.1.18 „Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße“ in Wülfrath Schalltechnisches Gutachten
(Schallimmissionschutz gemäß TA-Lärm)) genannten Immissionsorten der angrenzenden Wohnbebauung für konkrete
Vorhaben mittels objektbezogenen schalltechnischer Untersuchungen nachzuweisen.

6. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

6.1 Begrünung von Flachdächern:

In der festgesetzten Sonderbaufläche sind Dachflächen der Hauptbaukörper mit einer max. Neigung von bis zu 15° zu
mindestens 80 % zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Das Dachbegrünungssubstrat
muss der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie für die Planung, Bau
und Instandhaltung von Dachbegrünung entsprechen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu
geschaffen werden. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen nur
mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können. Hierunter fallen zum Beispiel Hallen
als Gebäude mit einem überwiegend nicht weiter unterteilten Innenraum, bei denen aufgrund ihrer Leichtbauweise (z. B.
Trapezblech) eine Dachbegrünung wegen der statischen Mehrlast wirtschaftlich unzumutbar ist.

6.2 Fassadenbegrünung

In der parallel der Liegnitzer Straße festgesetzten Pflanzgebotfläche ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung
herzustellen. Dafür sind die Außenwandabschnitte je 1 m Wandlänge mit mindestens 2 standortgerechten Schling-
und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst
haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss je Pflanze mindestens 40 cm x 40 cm groß und mindestens
150 cm tief (durchwurzelbarer Boden) sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind
entsprechend nachzupflanzen.

6.3 Flächige Pflanzgebote

In der Pflanzgebotfläche im Westen des Plangebiets ist eine flächige Begrünung mit standortgerechten Sträuchern in
einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m und einer Pflanzgüte von mindestens 60 - 100 cm Höhe anzupflanzen. Innerhalb
der Fläche sind mindestens fünf standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäumen (Endkronenbreite mindestens 6
bis 10 m), in einer Pflanzgüte von mindestens 20 - 25 cm Stammumfang, anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu
erhalten, ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Sonstige Darstellungen

11,4

Vermaßung in Meter

20

Parallelmaß

Katasterzeichen

13

vorhandene Gebäude mit
Hausnummer

505

Flurgrenze

505

Flurstücksgrenze mit
Flurstücksnummer

Topografie: Böschung Bestand

Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt.

Wülfrath, den

Die Bürgermeister -/in
Im Auftrage

.....

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen
Fassung vom Rat der Stadt am als
Satzung beschlossen worden.

Wülfrath, den

(Bürgermeister -/in)

Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen
Fassung am ortsüblich bekannt gemacht
worden.

Wülfrath, den

(Bürgermeister -/in)

In der Pflanzgebotfläche im Norden des Plangebiets ist eine Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je lfd. m aus
standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100 - 150 cm, anzupflanzen. Diese
Anpflanzung ist dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende
Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

7. Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Für Werbeanlagen gelten die folgenden Regelungen:

- Innerhalb des Sondergebietes sind Werbeanlagen mit einer Abmessung von max. 2,0 m Breite und einer Höhe von max. 4,0 m zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes sind fünf Fahnenmasten zulässig. Die Standorte werden im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt.
- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) ist unzulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überragen.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher
Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit)
entdeckt werden. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist der Stadt Wülfrath als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem
LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß der §§ 15 und 16 des
Denkmalrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

2. Kampfmittel

Da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist bei den Bauarbeiten Sorgfalt
geboten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen festzustellen
oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Wülfrath, die
Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu
verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.
ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für
Baugründingriffe", der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu entnehmen.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen
Untersgrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu
DIN 4149 (Fassung April 2005).
Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 (z. B. Krankenhäuser, Schulen,
Feuerwehrgebäude) wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu
legen.
Weiterhin ist für das Plangebiet die geologische Untergrundklasse R (felsartig) ausgewiesen.

4. Bodenaushub

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist
anzustreben. Sollten dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten
oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu beseitigen.

5. Artenschutz

Aus Artenschutzgründen soll bei Neubauten ein Ersatz verlorengehender Habitatstrukturen für Fledermäuse durch
Anbringen von Ersatzquartieren bei Neubauten vorgesehen werden.
Es wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung empfohlen, pauschal Ersatz in Form von 5 für Zwergfledermäuse
geeignete Fledermauskästen – davon 2 Stück wochenstube geeignet oder als Ganzjahresquartier geeignet - am Neubau
anzubringen.

6. Wehrbereichsverwaltung

Für bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile oder "untergeordnete Gebäudeteile", die eine Höhe von 20 m über Grund
übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf durchzuführen,
um zu prüfen, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

IV. Anlagen

Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.



Bebauungsplan Nr. 2.1.18 "Liegnitzer Straße / Wilhelmstraße"

Stand: 24.01.2024

Maßstab: 1:500

Gemarkung: Wülfrath

Flur: 6 und 7

Übersicht

ohne Maßstab



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom
21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994
(GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz 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