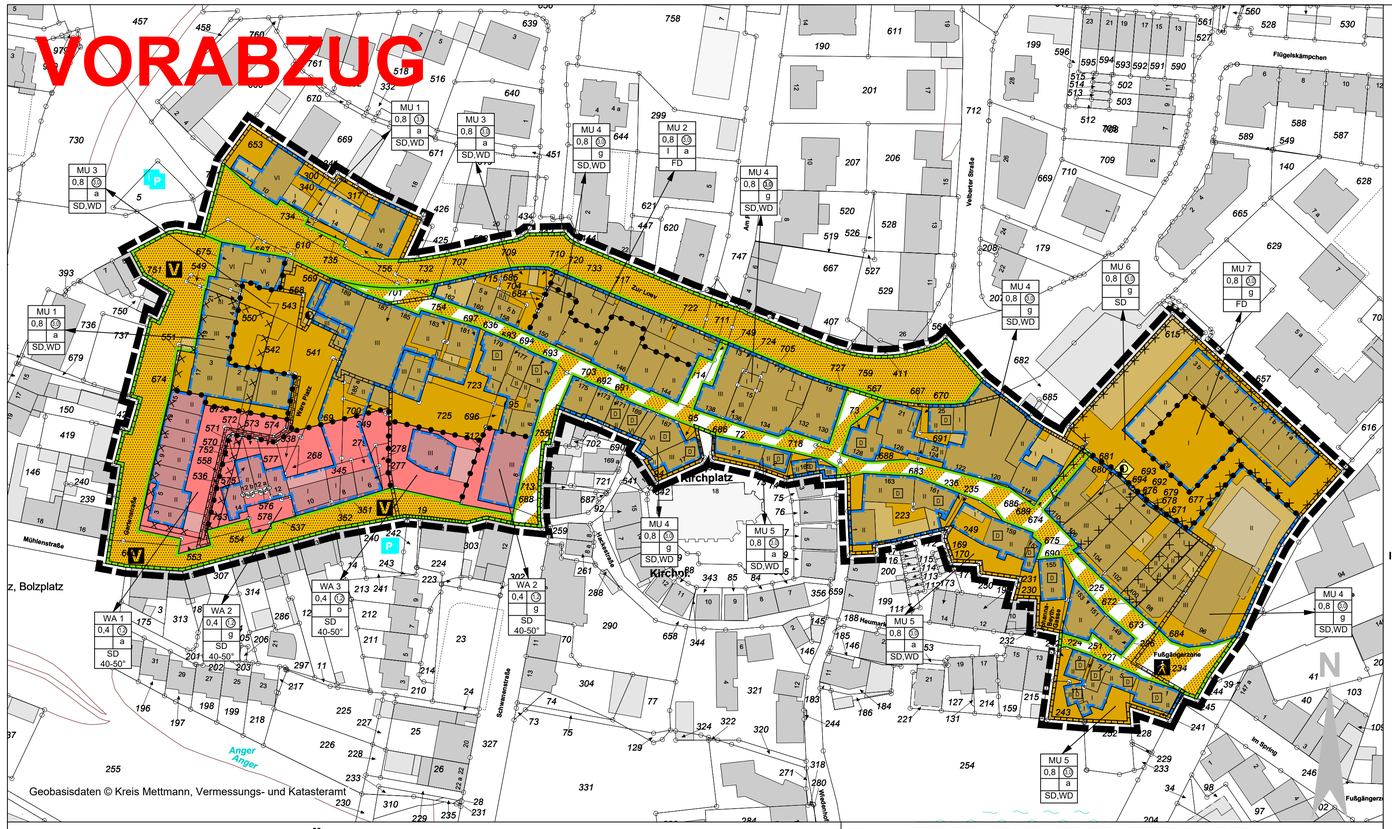


I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. 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)

3. 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 Flächen zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschoss-flächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Dachform

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz:
Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

14.2. Umgrenzung des Bodendenkmalbereiches (Gesamter Geltungsbereich)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 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)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. 1 - 23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1 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. 2, 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.

2. 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.

3. 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.

Sonstige Darstellungen

Parallele

10.5 Vermaßung in Meter

Maßhilfslinie

90° Winkel

Geradheitszeichen

Katasterzeichen

689 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt.

Wülfrath, den .....

Die Bürgermeister /-in
Im Auftrage

.....

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen bis auf (Tief-)Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig.

4.2 Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer ausreichenden Schicht Oberboden > 80 cm oder kulturfähigem Substrat zu bedecken und mit Bäumen (Stammumfang mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe) gem. Pflanzliste 1 und Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr.7 BauO).

4.3 Die Tiefgaragenzufahrten sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste 3 dauerhaft zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr.7 BauO)

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

5.1 Die Wilhelmstraße, Heumarktstraße und Schwanenstraße sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" festgesetzt.

5.2 Die Gartenstraße und Mühlenstraße sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 89 BauO NRW)

1. Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind, wenn nicht anders festgesetzt, Sattel- und Walmdächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude muss, wenn nicht anders festgesetzt, mindestens 30° (in Grad) und darf höchstens 55° (in Grad) betragen.

1.3 Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitte oder dachfirstübergreifende Dachaufbauten sind gem. § 4 Nummer 3 der aktuellen Satzung zum Schutz der Eigenart des Orts- und Straßenbildes und zur Durchführung bestimmter baugestalterischer Absichten („Gestaltungssatzung") zu gestalten.

2. Zulässige und genehmigungspflichte Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese den nachfolgenden Kriterien nicht widersprechen:

2.1 Werbeanlagen müssen jeweils so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken.

2.2 Das Bekleben der Schaufensterflächen entlang der Wilhelmstraße mit Folien o.Ä. ist zulässig, wenn die beklebte Fläche nicht mehr als 20 % der jeweiligen Schaufensterfläche einnimmt.

2.3 Die beklebten Flächen nach Nr. 2.2 dürfen eine zusammenhängende Fläche von maximal 2,5 m² je Schaufenster in Anspruch nehmen.

IV. HINWEISE

1. Bodendenkmal:
Bodendenkmäler sind kraft Gesetz geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig. In der Folge unterliegen Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern einer Erlaubnispflicht nach § 15 II DSchG NRW. Dem Vorhabenträger kann als Nebenbestimmung zur Erlaubnis auf Grundlage des § 27 I DSchG NRW eine Untersuchungs- und Kostentragungspflicht für archäologische Maßnahmen auferlegt werden. Für die Ausführung notwendiger archäologischer Untersuchungen ist eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Denkmalfachamt erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen.

2. Altlasten:
Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, wenn sich das Vorhaben in dem gekennzeichneten Bereich befindet.

VI. Pflanzliste

Pflanzliste 1 - Baumarten 1. Ordnung

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

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

Botanischer und deutscher Name	Höhe [m]	Lichtbedarf	Bemerkung
Corylus avellana Waldhaselnuss	5 - 7	Halbschatten	Bienenweide
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn	2 - 5	Sonne bis Halbschatten	Wächst auch als Strauch, für Hecken geeignet
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn	5 - 7	Sonne bis Halbschatten	Für Hecken geeignet, als Windschutz-, Vogelschutz- und Landschaftsgehölz
Prunus spinosa Schlehe	1 - 3	Sonne bis lichte Schatten	Hecke, Landschaftsgehölz, Vogelnährgehölz, Windschutz
Ilex aquifolium Stechpalme	10 - 12	Sonne bis Halbschatten	Immergrün, dichte Krone, Herbstschmuck
Amelanchier lamarckii Felsenbirne	6 - 8	Sonne bis Halbschatten	Eierförmige Krone
Cornus mas Kornelkirsche	5 - 6	Sonne bis Halbschatten	Wächst auch als Strauch, für Hecken geeignet6

Pflanzliste 3 - Rank- und Kletterpflanzen

Botanischer und deutscher Name	Höhe [m]	Lichtbedarf	Bemerkung
Hedera helix Efeu	Bis 20	Sonne bis Halbschatten	Pflegeleicht, Rankhilfe notwendig
Clematis vitalba Gewöhnliche Waldrebe	Bis 10	Sonne bis Halbschatten	Staunässe vermeiden, Rankhilfe notwendig
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt	3 - 6	Halbschatten	Schlingtriebe, Rankhilfe notwendig
Calystegia sepium	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

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 ..... 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)

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)

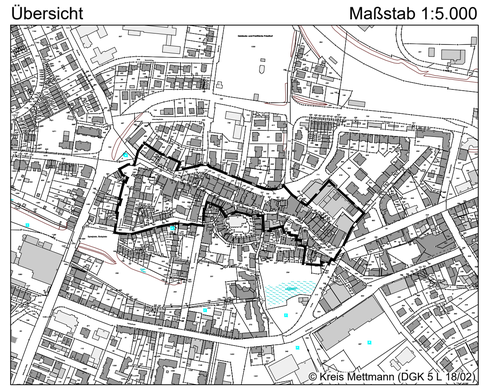
STADT WÜLFRATH

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 von 18.12.1990 (BGBl.I, S. 58), zuletz 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