

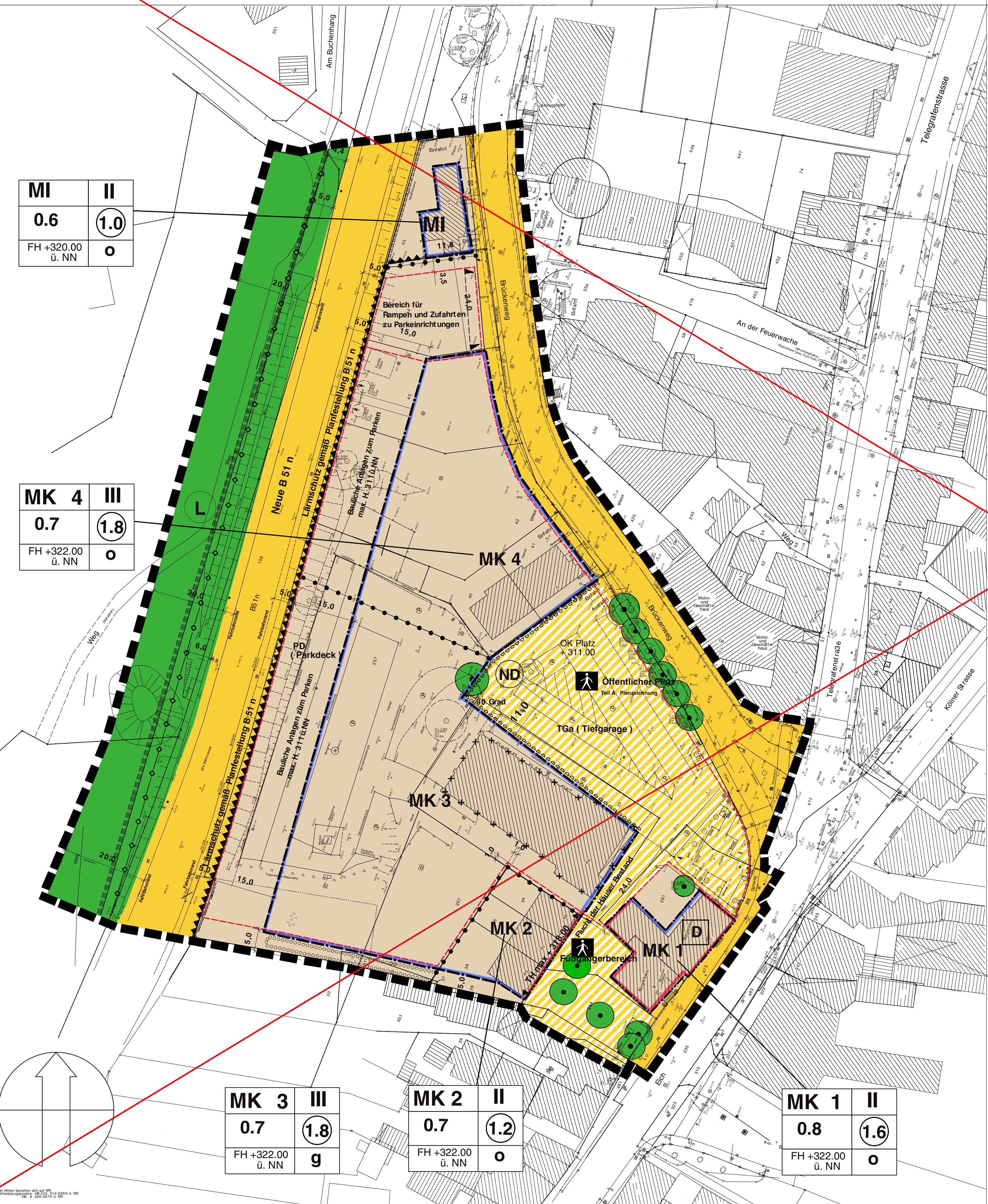
Stadt Wermelskirchen
Bebauungsplan Nr. 70

Loches -Platz

M = 1 : 500

Textliche
Festsetzungen

Zeichenerklärung



- Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Ausschluss von Nutzungen in den Kerngebieten (MK)
- 1.1.1 In den Teilgebieten MK 1 bis MK 4 werden Tankstellen aller Art ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.1.2 In den Teilgebieten MK 1 und MK 2 werden Vergnügungsbetriebe ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.1.3 In den Teilgebieten MK 1, MK 2 und MK 4 werden Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)
- 1.1.4 Im Teilgebiet MK 3 werden Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)
- 1.1.5 In den Teilgebieten MK 3 und MK 4 werden Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss (Platzniveau Loches-Platz 311,0 m ü.N.N.) mit einer Verkaufsfläche über 400 qm ausgeschlossen. Diese Beschränkung gilt nicht für das darunterliegende Geschöß (§ 1 Abs. 9 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet (MI)
- 1.2.1 Im Mischgebiet werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung
- 2.1.1 In dem Teilgebiet MK 3 und MK 4 bleiben folgende Bauteile und Flächen bei Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung unberücksichtigt:
- Bauteile unterhalb des Platzniveaus des Loches-Platzes
 - versiegelte Außenflächen, auch wenn sie mit Glasdächern überdacht sind. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Überschreitung von Baugrenzen
- In den Teilgebieten MK 3 und MK 4 dürfen bestimmte Baugrenzen, die dafür markiert sind, max. mit 10 m überschritten werden, wenn gleichzeitig durch andere freigehaltene Außenflächen eine gleichgroße Platzfläche wie in diesem Plan dargestellt entsteht. (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 24 BauGB)
- 4.1 Zum Schutz gegen den von der innerstädtischen Entlastungsstraße B 51n (zur Zeit in Bau) auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind in den Teilgebieten MK 3 und MK 4 sowie dem Mischgebiet (MI) besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen:
- Die Schallschuttmass der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in Abhängigkeit von den Abständen zur B 51n – gemessen bis zur Straßennitte – gemäß den folgenden Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 auszuführen:
- Abstände bis 25 m Lärmpegelbereich V Schallschuttmass 45 dB *)
- Abstände 25-50 m Lärmpegelbereich IV Schallschuttmass 40 dB *)
- *) Für Büroräume gelten um 5 dB geringere Anforderungen an das Schallschuttmass.
- 4.2 Von den festgesetzten Schallschuttmassen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Lage und Exposition eines Bauvorhabens oder von Fassadenteilen eines Bauvorhabens eine Verminderung des resultierenden Schallschuttmasses gegenüber den festgesetzten Lärmpegelbereichen mit Bezug zu den analog geltenden Anforderungen der DIN 4109 verträglich ist und gleiche Innenschallpegel erreicht werden.
5. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind pro 10 qm 3 Sträucher folgender Arten zu pflanzen:
- Hundsrose (Rosa canina)
 - Apfelrose (Rosa rugosa)
- 5.2 Wird unmittelbar angrenzend an die in 5.1 benannte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern eine bauliche Anlage errichtet, so entfällt die unter 5.1 festgesetzte Anpflanzung. Statt dessen sind im Durchschnitt alle 5 m Rank- oder Klettergerüste vorzusehen und folgende Klettergehölze anzupflanzen:
- Gold-Geißblatt (Lonicera x tilmanniana)
 - Blauregen (Wisteria sinensis)
- 5.3 Flachdächer sind zu begrünen. Die Vegetationsschicht muß mind. 10 cm Stärke betragen.
- 5.4 Die Bewässerung der Pflanzen soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Um dies zu ermöglichen, muß der Gründachaufbau ein Wasserrückstau-möglichkeit von 5 cm vorweisen.
- 5.5 Auf dem Parkdeck neben der B 51 n, muß pro 4 Stellplätze ein Solitärbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 30 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, in ausreichend dimensionierten Hochbeeten angepflanzt werden.
- 5.6 Alle vorgenannten Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, gegebenenfalls gleichwertig zu ersetzen.
6. Hinweise
- 6.1 Überörtliche Wasserversorgung
- 6.1.1 Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine überörtliche Trinkwassertransportleitung nördlich der B 51 n
- 6.2 Archäologische Bodenfunde
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/ 9030-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Nr.	Zahl der max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl / GRZ		Geschoßflächenzahl / GFZ
max. Gebäudehöhe ü. NN		Bauweise

Art der baulichen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 6 und 7 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen zum Anpflanzen oder Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

§ 1 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Sonstige Planzeichen

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 BauGB

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 BauGB ist vom Rat der Stadt Wermelskirchen am 15.12.2003 beschlossen worden. Der Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 BauGB am 19.05.2004 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Wermelskirchen, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf dieses Bebauungsplan hat neben Begründung in der Zeit vom als öffentlich ausliegen. Der Entwurf des Bebauungsplan ist am ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Rates der Stadt Wermelskirchen zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.04.2005. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.

Wermelskirchen, den Bürgermeister

Frühzeitige Bürger- und TOB- Beteiligung gemäß § 3 (1), § 4 (1) BauGB

Die Stadt Wermelskirchen hat nach ortsbüchlicher Bekanntmachung am 19.05.2004 die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 27.05.2004 bis 18.06.2004 durchgeführt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2004 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Wermelskirchen, den Bürgermeister

Satzungsbeschluß gemäß § 10 (1) BauGB

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Wermelskirchen am als Satzung beschlossen worden.

Wermelskirchen, den Bürgermeister

Inkraftsetzung gemäß § 10 BauGB

Gemäß § 10 BauGB ist der Bebauungsplan am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wermelskirchen, den Bürgermeister

Übereinstimmung

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Die Festlegung der neuen stadtbaulichen Planung wird als geometrisch eindeutig beschriftet.

Wermelskirchen, den Vermessungingenieur

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planschereverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom
- Baugesetzbuch, geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- Gem. § 94 Abs. 2 Satz 1 BauGB treten die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 gültigen Fassung Anwendung

Deutsche Grundkarte (DGK 5) ohne Höhenlinien : © Geodatenbasis des Rheinisch-Bergischen Kreises, Bergisch-Gladbach, 2003

Karte genodet Übersichtplan 1 : 2500

Stadt Wermelskirchen
Bebauungsplan Nr. 70
Loches - Platz
Ausfertigung

Planverfasser
ArGe Kostulski-Reicher-Schittke
Tiberusstr. 4
50968 Köln
Tel. 0221-934638-0
Stand : 31.03.2005

Dieser Plan wurde digital erstellt und maschinell gezeichnet von ArGe Kostulski-Reicher-Schittke