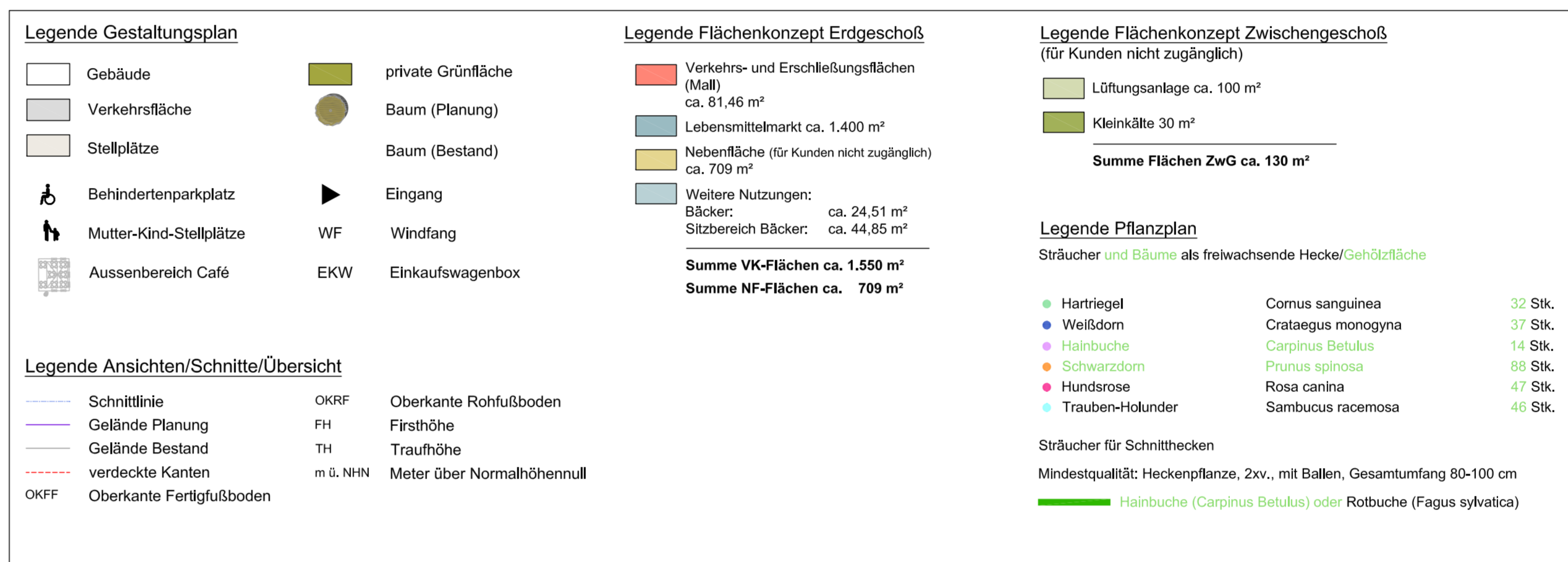
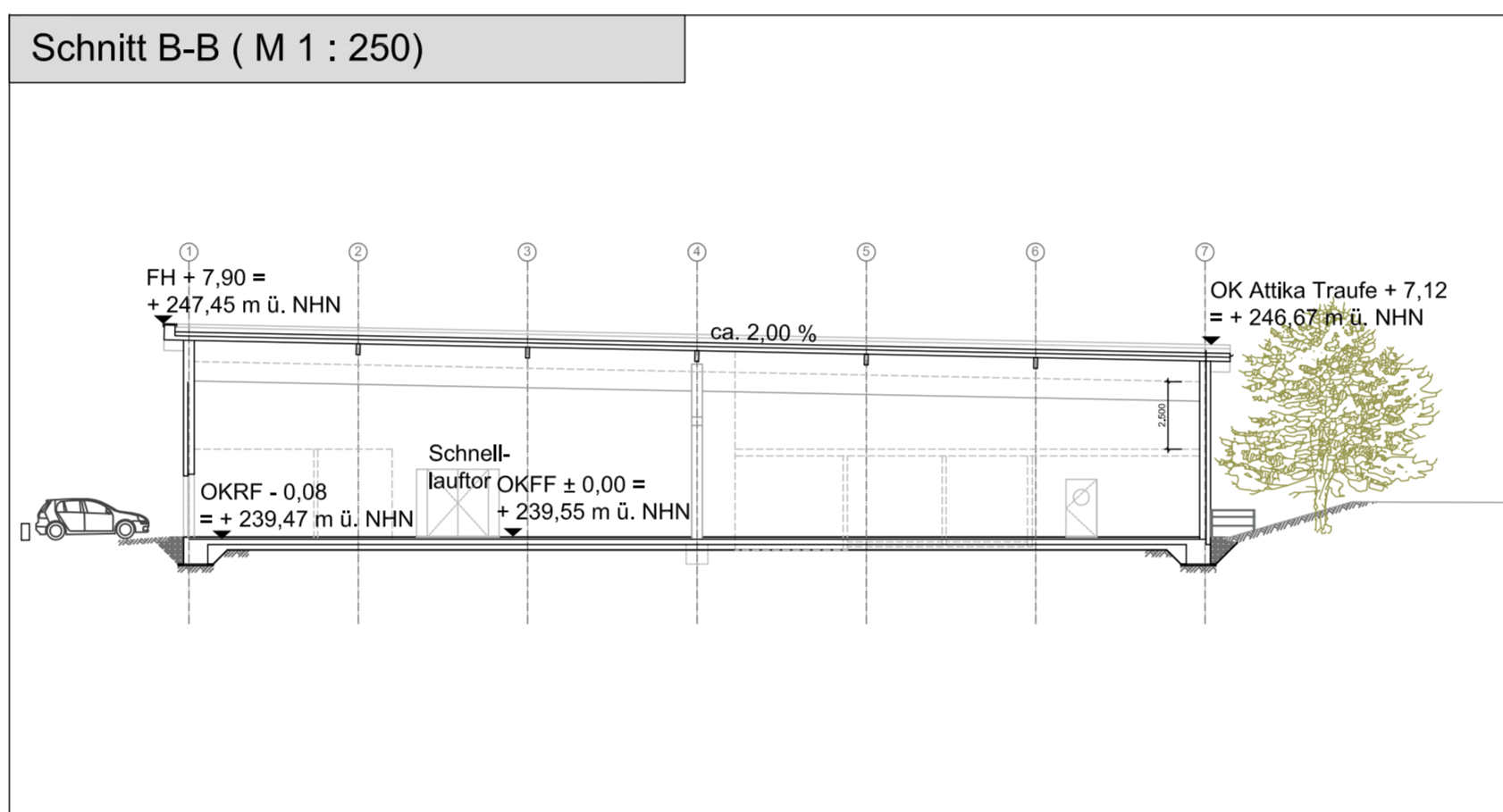
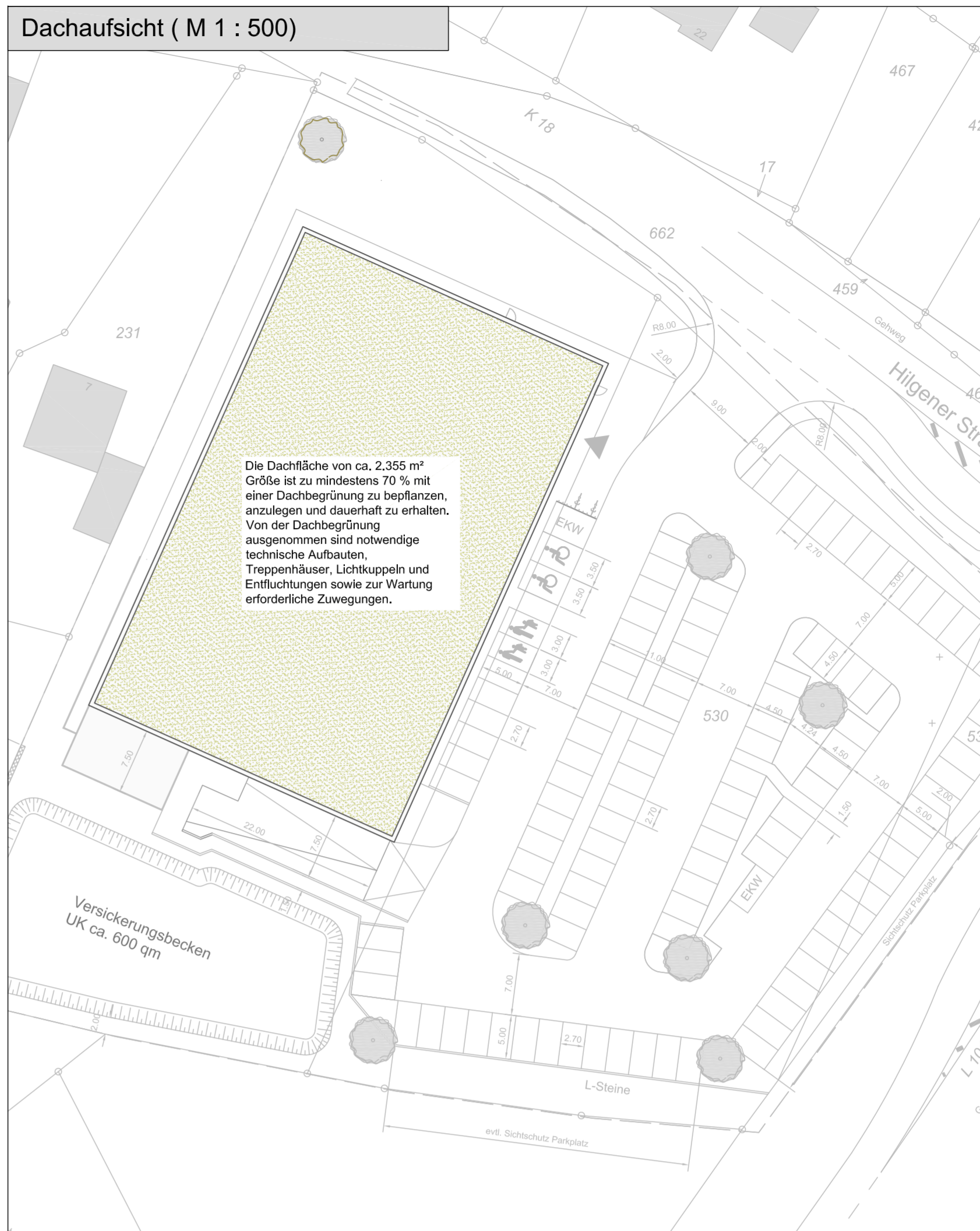




# Anlage 23



# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauO):** Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandels (§ 1 (1) Nr. 1 BauO)

Das Sondergebiet dient der Unterstützung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbereich für die Nahversorgung (Lebensmittelbereich mit Bäcker) mit einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Zusätzlich ist der Handel mit nahvermarktungsorientierten Sortimenten (Kornmarkt, Gemüse, „Bäckerbrot, Fleischwaren, Sortimentswaren“<sup>1</sup>, Art. 46 Abs. 1 Nr. 1) der Einzelhandelskategorie der Stadt Vörmelskirchen (2014) und folgende Sortimente vorgesehen:

- Nahrungsmittel und Gewürze
- Wein
- Weinmischungen
- Drogen (*Koffein*, *Koffeinpräp.*, *Wass.-Pflanz.-oder Tier-Präparat*)<sup>2</sup>
- Pharmazeutische Artikel, *Arzneimittel*
- Schönheits-, Kosmetik- und Haar-Präparate
- Spielwaren, *Zeitschriften*
- Sonstiges

**Zusätzlich sind auch unternehmerrn- oder gewerblich betriebene Einzelhandelsbetriebe, die in der unmittelbaren Rand- und Nebenbereichen zum Sondergebiet mit einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche 40% betragen, zulässig.**

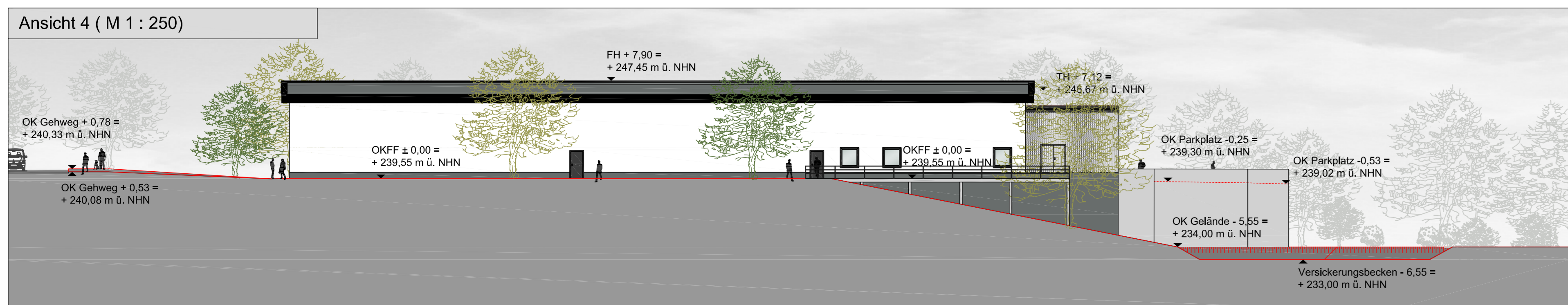
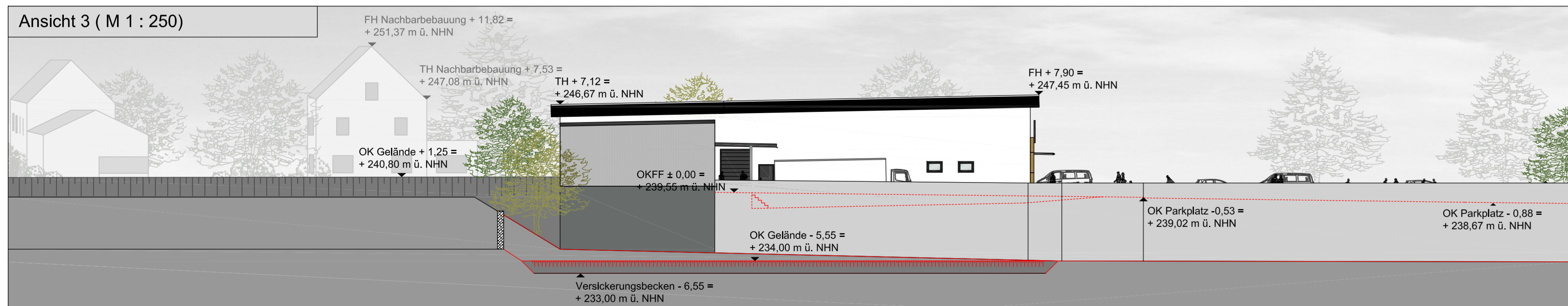
**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauO bis Nr. 5, § 10 BauO)**

**2.1 Höchste bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauO bis Nr. 5, § 10 BauO)**

Der gesamte Lebensmittelbereich wird auf 7,50 m über den Oberkante der Fußwegkante festgesetzt.

Der Gesamt-Bezugsraum für die festgesetzte Gebäudehöhe wird durch die im Nahbereich des Einzelhandels, des in der Fläche des Einzelhandelsbereichs mit einer Fläche von 10.000 m<sup>2</sup> vorgesehen ist.

Als unterer Bezugswert wird die mittlere OK-Behälterhöhe der Bebauung des Bf 1235 in Höhe

[illegible]

Gemarkung	Flur	Flurstück	Maßnahme
Eggelhof (Gemeinde Körten)	1	307, 321-323, 326-327, 657/320, 925/315, 929/309, 930/308, 930/310, 937/313, 938/328, 1163, 1261-1262	Entwicklung standortstheoretischer Laubbuchbestände auf kalvesischen Standort mit sehr guter Nährstoffversorgung. Dies dient der Förderung der naturnahen Gipsföhren- und Gabelkorn- sowie der Föhren- und Buchen- sowie Buchen- und Buchenmischbestände. Durch den Umtrieb der Buchenbestände werden standortförmlichkeitsbedingte Laubbuch- und Buchenbestände verdrängt. Zudem kann durch die Erhaltung der Reihenebestände einer Übersenkung des Bodens entgegengetreten werden.

## 2.4 Bodendenkmalenschutz

**2.5 Bodenschutz / Altlasten**

Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunkräuterung oder Vergeudung zu schützen. Er ist vorwiegend im Pflanzgebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Der nicht mehr benötigte Oberboden und Aushub ist sachgerecht zu entsorgen.

Bei bestandiger Verwendung von Recyclingmaterial ist die Prüfung und Beauftragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erforderlich.

**26 Kampfmittel**

Letztlich aus den Jahren 1929 – 1945 und ordern historische Unterlagen haben keine Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln im beargangenen Gebiet. Daher ist eine Überprüfung des beargangenen Gebietes auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Solche Kampfmittel gefunden werden, die Bebauern sofort einzubauen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erlösen Erdbauern mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählgängen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Störchenbedingung empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundergründe für die kleinstmögliche Kampfmittelbedingungsdienste der Bezeichnungskategorie D50000.

Anhang








## Anhang

[illegible]








## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3786).
- Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1991, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 518).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2016 (GV. NRW. 2016 S. 42), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218).

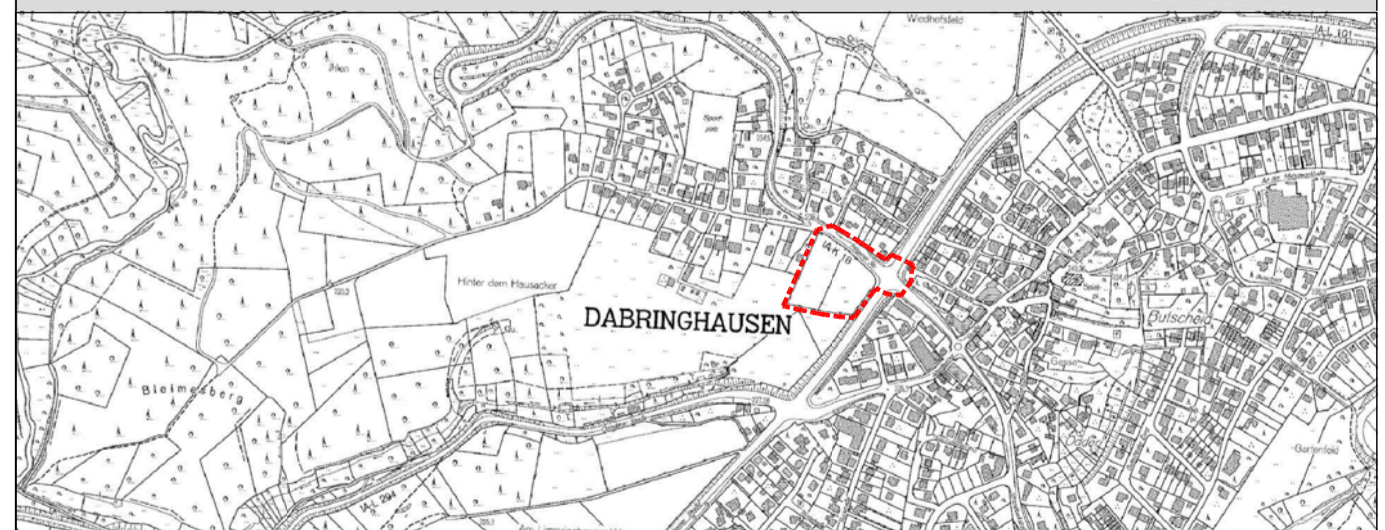
## Zeichnerische Festsetzungen

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b><br/>§ 17 Abs. 1 Nr. 1</p> <p> Sondergebiet</p>   | <p><b>5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen</b><br/>für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</p> <p>§ 17 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a</p>   |
| <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b><br/>§ 17 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a</p> <p>0,8 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p> Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>GR xxx Höhe der baulichen Anlagen</p>                 | <p> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>§ 17 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b</p>  |
| <p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b><br/>§ 17 Abs. 1 Nr. 4, § 17 Abs. 2</p> <p>a Abwärtende Bauweise</p> <p> Baugrenze</p>  | <p><b>6. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung</b><br/>§ 17 Abs. 1 Nr. 5, § 17 Abs. 6</p> <p> Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <p> Abwasser</p>  |
| <p><b>4. Verkehrsflächen</b><br/>§ 17 Abs. 1 Nr. 6</p> <p> Straßenverkehrsfläche</p> <p> Straßenbegrenzsfläche</p> | <p><b>7. Sonstige Zeichnungen</b></p> <p> Flächen für Spielplätze, Gärten und Teichanlagen § 17 Abs. 1 Nr. 7, § 17 Abs. 2</p> <p>St Spielplatz</p> <p> Grenze des unmittelbaren Geltungsbereichs des Baulandgebrauchs § 17 Abs. 1 Nr. 8</p> |

## unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

	Gebäude	II	Anzahl der Vollgeschosse	1025	Flurstücksnummer
	Durchfahrt, Arkade		Flurkarte	65,58	von... Höhen
FD	Flachdach		Flurstücksgrenze		
	5,00				Die eingezeichneten Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtswirksamen Festsetzungen.
	45,00				
	90°				

## Übersicht (ohne Maßstäbe)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000), Kachelname: 32372\_0600, Katasterbehörde: Rheinisch-Bergischer Kreis, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2012-06-12; Bezugsdatum von Land NRW (2019); Datenerzeuger Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/d-d-b-y-2-0](http://www.govdata.de/d-d-b-y-2-0)), zugegriffen am 13.03.2019 über <https://www.tlm-online.nrw.de>


**STADT WERMELSKIRCHEN**  
 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. DA 15  
 "SO Lebensmittelvollsortimenter"



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-15-86-BP-02-01	Maßstab: 1 : 500	Stand: 13.11.2020
----------------------------	------------------	-------------------

bearbeitet: Mahmoud	gezeichnet: Mi / SN
---------------------	---------------------