Bebauungsplan Nr. 84 "Innenstadtdreieck"

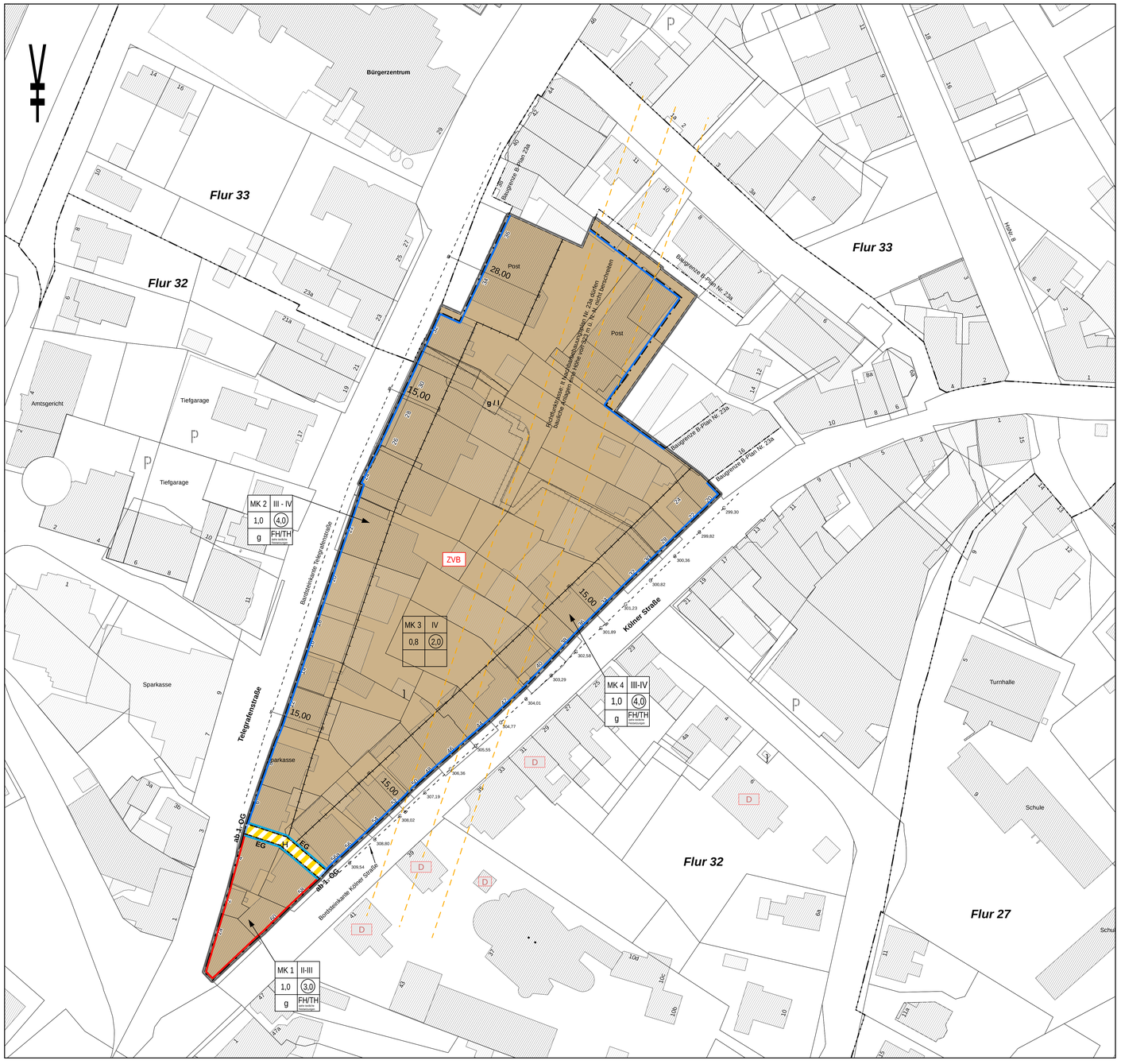
Anlage 3

Stadt Wermelskirchen

. Ausfertigung

Gemarkung: Dorfhonnschaft Flur: 32

Maßstab 1:500 0 5 10 20 30 40 50 Meter



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (Bau0 NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

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. 1 G des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Stand: frühzeitige Behördenbeteiligung Juni 2012)

Ergänzende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch)

1. Wohnungen im Kerngebiet

(1) Auf Grundlage des § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses in den Teilgebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 grundsätzlich zulässig.

(2) Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal in den Teilgebieten MK 1, MK 2 und MK 4 im Erdgeschoss nicht zulässig sind.

(3) Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Wohnungen in den Teilgebieten MK 1, MK 2 und MK 4 im Erdgeschoss nicht zulässig sind.

2. Ausschluss von Tankstellen im Kerngebiet

(1) Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet die in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aufgeführten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen in den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 nicht zulässig sind.

(2) Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Tankstellen in den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 nicht zulässig sind.

3. Garagengeschosse; Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse

(1) Auf Grundlage des § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Teilgebiet MK 3 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

4. Traufe und Firsthöhen

(1) Auf Grundlage des § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO werden die maximal zulässigen Traufe- und Firsthöhen in den Teilgebieten MK 1, MK 2 und MK 4 wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe	über Bezugspunkt
Teilgebiet MK 1	320,00 m	323,00 m	über Normalhöhennull (NHN)
Teilgebiet MK 2	323,00 m	326,00 m	über Normalhöhennull (NHN)
Teilgebiet MK 4	12,00 m	15,00 m	über Höhe Bordsteinkante Kölner Straße *(siehe Abs. 2)*

(2) Als Bezugspunkt (+/- 0,00 m) für die maximal zulässigen Traufe- und Firsthöhen in Teilgebiet MK 4 gilt die interpolierte mittlere Höhe der Bordsteinkante des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Gehwegs Kölner Straße. In der Planzeichnung ist diese Bordsteinkante zeichnerisch dargestellt und im Abstand von zehn Metern mit Höhenangaben über Normalhöhennull versehen.

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

MK — Kerngebiete

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

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)

(3,0) — Geschossflächenzahl (GFZ)

IV — max. Zahl der Vollgeschosse

III-IV — Zahl der Vollgeschosse

FH/TH — max. First- und Traufhöhen

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

Baulinie

Baugrenze

ab 1. OG — Baugrenze ab dem 1. Obergeschoß

EG — Baugrenze Erdgeschoß

g — Geschlossene Bauweise

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

H — Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

g / l — Geh-/Leitungsrechte (seitl. Begrenzung) zu Gunsten der Allgemeinheit

Nachrichtliche Übernahme:

ZVB — Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) "Hauptzentrum Innenstadt"
Der Geltungsbereich des B'Plans Nr. 84 liegt vollflächig im o.g. ZVS

D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Richtfunkstrecke B-Plan 23a

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Pfeile Flurstücksnummern

118 — Flurstücksnummern

Flurstücksgrenze

Flur 17 — Flurbezeichnung

Flurgrenze

vorhandene Gebäude

Bemaßung

Baugrenzen Nachbarbebauungsplan

309,54 — Bordsteinkante Telegrafenstrasse u. Kölner Straße mit Höhenangabe

PLANGRUNDLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	ENTWURF	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (ToB)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS	AUSFERTIGUNG	INKRAFTSETZUNG
Durch die Verwendung der aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) wird die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem amtlichen Liegenschaftskataster zum Stichtag _____ bestätigt. Wermelskirchen, den _____ Amtsleiter Amt für Wirtschaft, Umwelt und Stadtentwicklung	Dieser Bebauungsplan ist nach § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt am 23.04.2012 aufgestellt worden. Die Aufstellung ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Wermelskirchen, den _____ Bürgermeister	Für den Entwurf und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes. Wermelskirchen, den _____ Technischer Beigeordneter	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.09.2012 durch eine öffentliche Auslegung vom 24.09.2012 bis zum 26.10.2012 durchgeführt worden. Wermelskirchen, den _____ Bürgermeister	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.07.2012 frühzeitig über die Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet worden. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme und zum Scoping bis zum 20.08.2012 gesetzt. Wermelskirchen, den _____ Bürgermeister	Der Bebauungsplanentwurf hat nach § 3 (2) BauGB einschließlich der Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen. Wermelskirchen, den _____ Bürgermeister	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt worden. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum _____ gesetzt. Wermelskirchen, den _____ Bürgermeister	Der Rat der Stadt hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage am _____ geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan am _____ als Satzung nach § 10 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen und die Begründung zugestimmt. Wermelskirchen, den _____ Bürgermeister	Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom _____ übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die amtliche Bekanntmachung wurde am _____ angeordnet. Wermelskirchen, den _____ Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig ist darauf hingewiesen worden, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Wermelskirchen, den _____ Bürgermeister

STADT WERMELSKIRCHEN

DEZERNAT III **- Amt für Wirtschaft, Umwelt und Stadtentwicklung -**

Bebauungsplan Nr. 84
" Innenstadtdreieck "

.Ausfertigung

Planverfasser:

Stadt Wermelskirchen
Telegrafenstraße 29 - 33
42929 Wermelskirchen