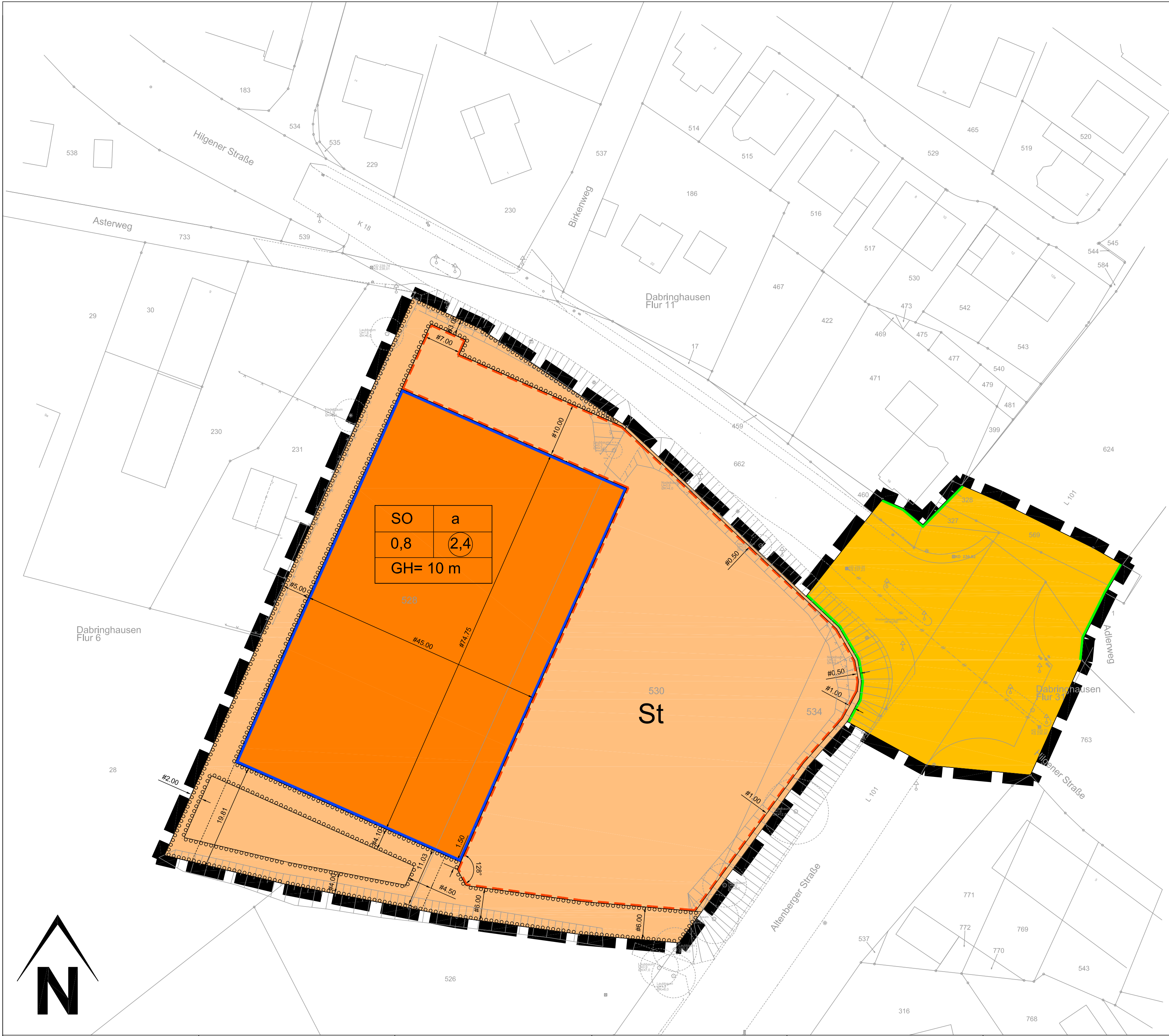




STADT WERMELSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. DA 15 "SO Lebensmittelvollsortimenter" **Anlage 2**
Stadtteil Dabringhausen
- Vorentwurf -



Textliche Festsetzungen		Zeichnerische Festsetzungen	
<div>1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB): Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)</div> <div>Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.</div> <div>Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.550 qm zulässig.</div> <div>Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Wermelskirchener Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wermelskirchen sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:</div> <div><div><div>- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)57</div><div>- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)</div><div>- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)</div><div>- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)</div><div>- Drogerieartikel (WZ 47.75)</div><div>- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)</div><div>- Apotheken (WZ 47.73)</div><div>- Schnittblumen (entsprechendes Teilssegment aus WZ 47.76.1)</div><div>- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)</div><div>- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)</div></div></div> <div>Ausnahmsweise sind zusätzlich auch zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimenten gemäß „Wermelskirchener Sortimentsliste“ auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.</div>		<div>1. Art der baulichen Nutzung</div> <div>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</div> <div><div>SO</div>Sondergebiet</div> <div>2. Maß der baulichen Nutzung</div> <div>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO</div> <div><div>0,8</div>Grundflächenzahl (GRZ)</div> <div><div>2,4</div>Geschossflächenzahl (GFZ)</div> <div>GH: xxxHöhe der baulichen Anlagen</div> <div>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</div> <div>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO</div> <div><div>a</div>Abweichende Bauweise</div> <div><div></div>Baugrenze</div>	
<div>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)</div> <div>2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)</div> <div>Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.</div> <div>Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.</div> <div>3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)</div> <div>Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.</div> <div>4. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)</div> <div>Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.</div> <div>Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.</div> <div>5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (M2: Bepflanzung)</div> <div>Aufgrund der permanenten Reduzierung vergleichbarer Lebensräume erfolgt im Zuge des Vorsorgeprinzips die Festsetzung einer adäquaten Bepflanzung für min. 350 qm der Maßnahmenfläche mit Gruppen niedriger Büsche - vorzugsweise dornbewehrte Sträucher.</div> <div>Pflanzenliste:</div> <div><div><div><div>Berberitze in Sorten</div><div>Feuerdorn</div><div>Himbeere</div><div>Sanddorn</div><div>Schlehorn</div><div>Stechpalme</div><div>Eingriffeliger Weißdorn</div><div>Wild- / Heckenrosen in Sorten (Kleine Apfel- oder Japan-Rose!)</div></div></div></div>		<div>4. Verkehrsflächen</div> <div>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB</div> <div><div></div>Straßenverkehrsfläche</div> <div><div></div>Straßenbegrenzungslinie</div> <div>5. Sonstige Planzeichen</div> <div><div></div>Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</div> <div>§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB</div> <div><div>St</div>Stellplätze</div> <div><div></div>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</div> <div>§ 9 (7) BauGB</div> <div>6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</div> <div>§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB</div> <div><div><div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div><div>o</div></div></div></div>	

Entwurf VHD PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgm.de	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat am 09.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wermelskirchen am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen.	5. Auslegungsbeschluss Der Rat/ XXXausschuss der Stadt Wermelskirchen hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Franken mit Stand vom Juli 2016 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Wermelskirchen am ortsüblich bekannt gemacht.	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern.	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wermelskirchen am vom bis zum öffentlich ausliegen.	8. Satzungsbeschluss Der Rat/ XXXausschuss der Stadt Wermelskirchen hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Stadt Wermelskirchen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister