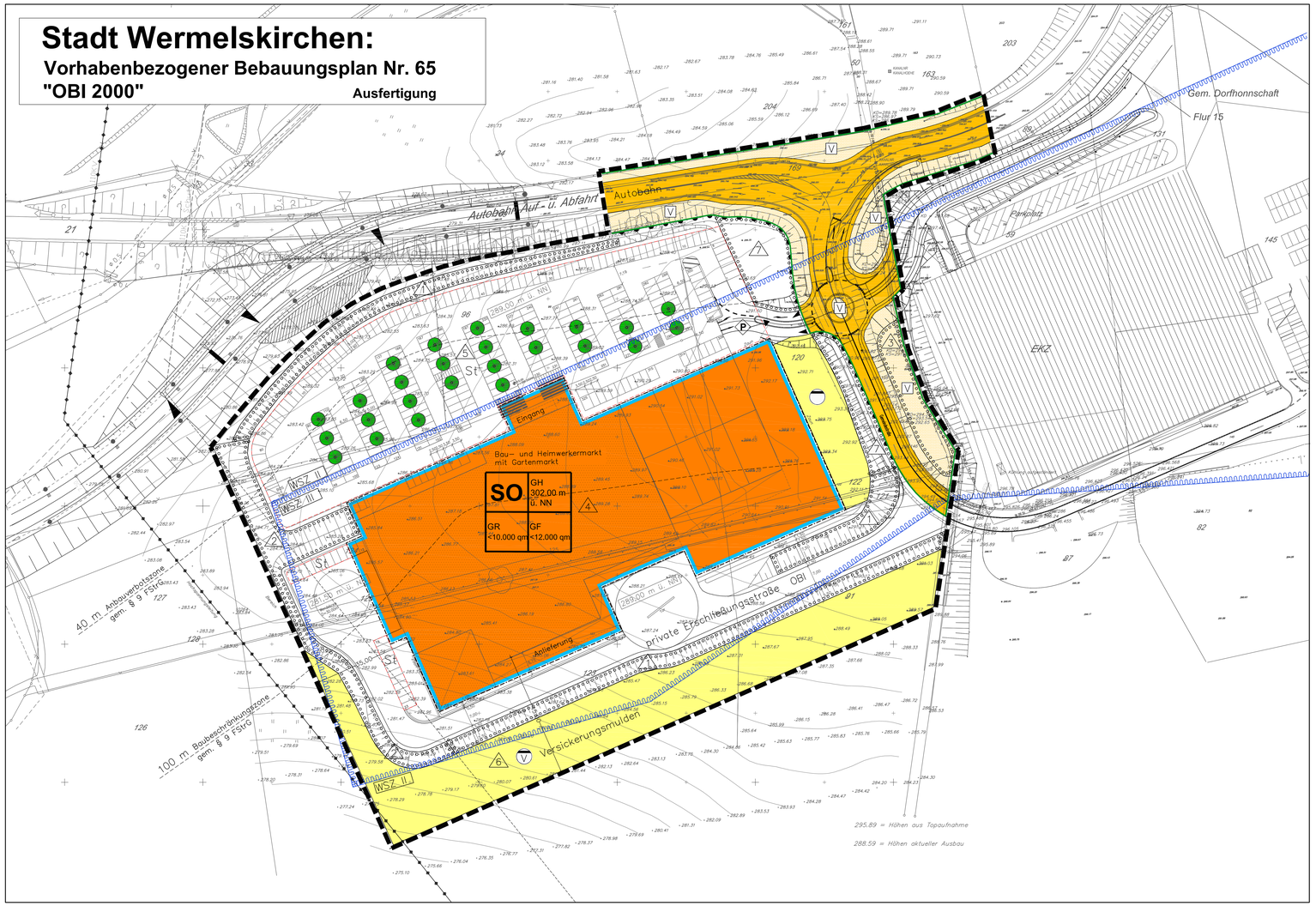
# Stadt Wermelskirchen:

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65
## "OBI 2000"

**Ausfertigung**




## I. Erklärung der Planzeichen

### Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO; Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GR — max. zulässige Grundfläche gem. § 16 BauNVO

GF — max. zulässige Geschossfläche gem. § 16 BauNVO

GH 302,0m ü.NN — Gebäudehöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO ü. NN (als oberer Abschluss gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika)). Ausgenommen von der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind betriebstechnisch erforderliche und untergeordnete Bauteile

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen, sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

V — Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche – Verkehrsbegleitgrün

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung

V — Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulden)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

A — Ausgleichs- oder Minderungsmaßnahmen gem. textl. Festsetzung Nr. 2

zu pflanzender Baum (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2.5)

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1), Nr. 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

P — Schildanlage Pylon, Höhe: max. 314,00 m ü. NN

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

vorhandene Gebäude

122 — Flurstücksnummer

Grenze vorhandener Flurstücke

Vorschlag zur Stellplatzanordnung

288,69 — Höhenpunkt: Geländehöhe über NN

(302,0) — geplante Höhen über NN

Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Wasserschutzgebiet gem. Wasserschutzgebietsverordnung Sengbach–Talsperre vom 15.02.1974

WSZ III — Wasserschutzzone III

40 m — Anbauverbotszone längs der Autobahn gem. § 9 (1) FStrG (siehe Hinweis Nr. 1.1)

100 m — Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG (siehe Hinweis Nr. 1.2)

## II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt**

Das festgesetzte SO– Gebiet Bau– und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt dient ausschließlich der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit den in Bau– und Heimwerkermarktes sowie Gartenmärkten üblichen Warensortimenten.

Auf 850 qm darf ein Randsortiment angeboten werden, das nur solche Warenhauptgruppen umfaßt, die dem Kernsortiment eines Baumarktes als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind.

Werden im Randsortiment Waren der folgenden 19 Hauptbereiche angeboten, so ist die Verkaufsfläche pro Hauptbereich auf maximal 200 qm beschränkt.

Hauptbereiche
– Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanterieware (WB 10–36)
ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
– Rundfunk, Fernseh– und phontechnische Geräte (WB 37)
– Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392), einschließlich Wohnraumleuchten (WB 930, 3932, 3937)
– Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40–47)
– Antiquitäten (WB 50)
– Kinderwagen (WB519)
– Papier, Papierwaren, Schreib– und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52–57)
– Camping– und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655–659)
– Heiz– und Kochgeräte, Kühl und Gefriermöbel, Wasch– und Geschirr–spülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
– Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
– Gebrauchtwaren dieser Liste
– Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00–13)
– Wasch– und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15–18)
– Tafel– , Küchen– und andere Haushaltgeräte (WB 210)
– abgepaßte Teppiche und Läufer (WB 210)
– Schnittblumen und –grün (WB 976), Topf und Beetpflanzen (WB 975)
– Campingartikel (WB 975)
– Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803–7809)
– Heim– und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

2.1 **Baumhecke**

Die mit der Maßnahme A1 festgesetzten Flächen sind mit Baumhecken zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt insgesamt 40 Stck. Es werden 2–5 Sträucher einer Art zusammen gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50m. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Qualität:
Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100–150 cm
Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 10–12 cm Stammumfang
Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 10–12 cm Stammumfang

2.2 **Strauchhecke**

Die mit der Maßnahme A2 festgesetzte Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Es werden 5–7 Sträucher einer Art zusammen gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50m. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Qualität:
Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100–150 cm

2.3 **Gebüsch**

Die mit der Maßnahme A3 festgesetzte Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt 10 Stück. Es werden 2–5 Sträucher einer Art zusammen gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50m. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Qualität:
Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100–150 cm
Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 10–12 cm Stammumfang
Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 10–12 cm Stammumfang

2.4 **Dachbegrünung, extensiv**

Die mit dem Planzeichen A4 festgesetzten Dachflächen des Marktes sind auf einer Fläche von mind. 5.400 qm mit einer standortspezifischen, extensiven Begrünung zu versehen.

2.5 **Stellplatzanlage mit Bäumen**

Auf der mit der Maßnahme A5 gekennzeichneten Stellplatzanlage sind mindestens 25 Bäume in eine jeweils 4 qm große, offene Baumscheibe zu pflanzen und vor Beschädigung zu schützen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14–16 cm Stammumfang

2.6 **Versickerungsmulden, extensive Wiese**

Die mit der Maßnahme A6 festgesetzten Flächen für die Versickerung werden mit einer standortgerechten Wiesenmischung eingesät und extensiv gepflegt. 10 % der Gesamtfläche ist mit einreihigen Gehölzreihen oder –gruppen aus 5–10 Stück zu bepflanzen.

2.7 **Einzelbaum, Baumreihe**

Auf den mit der Maßnahme A7 festgesetzten Flächen sind insgesamt 9 Bäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16–18 cm Stammumfang
Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16–18 cm Stammumfang

**Pflanzlisten:**

**Artenliste A: Sträucher**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Cartaegus monogyna | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus racemosa | Trauben–Holunder |

**Artenliste B: Bäume**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Linde |
| Fraxinus excelsior | Esche |

**Artenliste C: Bäume der Stellplatzanlage**

| | |
|---|---|
| Robina pseudoacacia | Robinie |
| Corylus colurna | Baumhasel |

## III. Hinweise

1. Bauliche Anlagen längs der Autobahn (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

1.1 Längs der Bundesautobahn Auf– und Abfahrt dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.

1.2 In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG),

a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert, oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Gerüsche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen,

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen,

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

2. Bodenarchäologie

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens) aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischem Amt für Bodendenkmalpflege, Ausserstelle Overath (Tel.: 0226 / 80039, Fax.: 0226 / 80517) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Ausgleichsflächen

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden. Es werden dem Vorhaben externe Kompensationsflächen (Ersatzmaßnahmen) zugeordnet. Unter dem Aspekt des funktionalen Ausgleiches werden bisher intensiv genutzte Grünlandflächen in extensives Grünland umgewandelt. Die Stadt Wermelskirchen hat im Rahmen der Bildung eines städtischen Flächenpools Grünland–Extensivierungs–Verträge mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen. Die, dem Eingriff zugeordneten Flächen, liegen in der Gemarkung Darbringhausen, Flur 24, Flurstück 65, teilweise sowie Flur 22, Flurstücke 127, teilweise, 133, 140 und 141.
Die Zuordnung erfolgt über städtebauliche Verträge.

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs– und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV): in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439, 445);

Landeswassergesetz (LWG NRW): § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a LWG in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926);

Gemeindeordnung Nordrhein–Westfalen (GO NRW): in der zur Zeit geltenden Fassung.

# Stadt Wermelskirchen

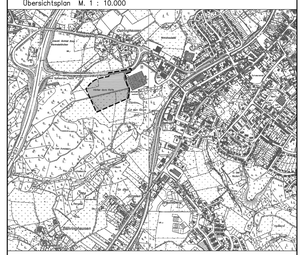
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65

"OBI 2000 "

Maßstab: 1 : 500

Datum: Juni 2003

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Vorhabenträger:

FISTULA Grundstücks–Vermietungsges. mbH & Co. Objekt Wermelskirchen
Uerdinger Str. 90
40474 Düsseldorf

Planverfasser:

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
e–Mail: planquadrat.dortmund@t–online.de
Tel. 023/50.79 14-0 Fax 023/50.79 14-99
Gutenbergstraße 34 – 44139 Dortmund

| Einleitungsbeschluss gemäß § 12 (2) BauGB | Frühzeitige Bürger– und TÖB–Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB | Übereinstimmung |
|---|---|---|---|---|---|
| Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 (2) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB ist vom Planungsausschuss des Rates/Rat der Stadt Wermelskirchen am ..... beschlossen worden.<br><br>Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.<br><br>Wermelskirchen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger vom ..... bis ..... gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt.<br><br>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.<br><br>Wermelskirchen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister | Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat nebst Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.<br><br>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat nebst Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.<br><br>Wermelskirchen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister | Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen vom Rat der Stadt Wermelskirchen am ..... als Satzung beschlossen.<br><br>Wermelskirchen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister | Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebaungsplans gemäß § 10 (1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Plan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.<br>Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.<br><br>Wermelskirchen, den .....<br><br>.....<br>Bürgermeister | Der katastermäßige Bestand am ..... wird als geometrisch eindeutig bescheinigt.<br><br>Wermelskirchen, den .....<br><br>.....<br>Vermessungsbüro Dipl.–Ing.<br><br>Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch eindeutig bescheinigt.<br><br>Wermelskirchen, den ..... |