STADT WERMELSKIRCHEN:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 69
"TANKSTELLE HÜNGER"

... Ausfertigung



Einleitungsbeschluss gemäß § 1(2) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Vereinfachte Verfahren gemäß § 3(3) BauGB i.V.m. § 13 BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Übereinstimmung
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 1(2) BauGB i.V.m. § 2(1) BauGB ist vom Planungsausschuss des Rates / Rat der Stadt Wermelskirchen am *17.09.2001* beschlossen worden. Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB am *05.11.2001* ortsüblich bekanntgemacht worden. Wermelskirchen, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *05.11.2001* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger vom *12.11.2001* bis *27.11.2001* gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *05.11.2001* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Wermelskirchen, den .... Bürgermeister	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat nebst Begründung in der Zeit vom *10.06.2002* bis *11.07.2002* öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am *01.06.2002* ortsüblich bekanntgemacht. Wermelskirchen, den .... Bürgermeister	Die Beteiligung der betroffenen Bürger wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom: *17.07.2002* Gemäß § 13 Nr. 3 BauGB wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom *17.07.2002* und *10.09.2002* Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Wermelskirchen, den .... 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 worden. Wermelskirchen, den .... Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Wermelskirchen, den .... Bürgermeister	Der katastermäßige Bestand am ..... wird als geometrisch eindeutig bescheinigt. Wermelskirchen, den ..... Vermessungsbüro Dipl.-Ing. R. Fiebig Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch eindeutig bescheinigt. Wermelskirchen, den .... Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. 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 '90) i.d.F. 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 21. März 2000 (GV NRW S. 256) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NRW S. 439, 445)

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

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 12 (3) BauGB i.V.m. § 9 BauGB

GE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB); hier mit Konkretisierung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 (3) S.2 BauGB und mit Einschränkungen i.V.m. § 1 BauNVO

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit projektbezogener Konkretisierung:

Zulässig ist eine Tankstelle mit angeschlossenen Serviceangeboten (Shop, Waschstraße, Pflege, Inspektion, Wartung o.Ä.) und Stellplätzen

0,6

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), hier: 0,6

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über NN

GHmax ... m ü. NN

2.2.1 maximal zulässige Gebäudehöhe (als oberer Abschluss gilt die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand (Attika))

2.2.2 Im Bereich der Tankfläche wird die Gebäudehöhe durch die Absenkung des Tankflächendaches als konstruktiv bedingtes Element um max. 4 m überschritten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

= durch **Baulinien** umgrenzter Bereich

3.1.1 Überbaubare Flächen innerhalb der 40 m Schutzzone nach BFStrG. Für die geplanten Hochbauten, Stellplätze etc. ist eine Ausnahmegenehmigung bei Straßen NRW einzuholen. Für die außerhalb der schraffierten Flächen liegenden Nebenanlagen u. Ä. sind die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen nach BFStrG ebenso einzuholen.

3.1.2 Von den Baulinien zurücktretende Bauabschnitte bzw. Bauteile mit einer maximalen Gesamtlänge von jeweils 15 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünstreifen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß § 23 (5) i.V.m. § 14 (1) BauNVO auf den durch Folie bezeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Pylone, Fahnenstandorte, Einfriedungen, für die eingrenzenden Flurstücke Nr. 105/250 und 102 ggf. erforderliche Zufahrten/Zugänge sowie für die Niederschlagswasserversickerung erforderliche Anlagen. Weitere Regelungen für den Bereich mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB vgl. Pkt. 5

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:

- Sammelzufahrt und
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

(als übernehmende Festsetzung)

Planungsziel: naturnahe Entwicklung und Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen zum Schutz des westlich angrenzenden Baumbestandes

Maßnahmen: - natürliche Sukzession oder extensive Grünlandnutzung mit jährlicher Mahd und entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken Nr. 105 und 106 sowie entlang der vorgesehenen Stellplätze Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen, vorhandene Bäume sind zu integrieren. Pflanzschema gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß § 23 (5) i.V.m. § 14 (1) BauNVO auf der nicht überbaubaren Fläche, für die Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, unzulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. sowie Bindungen für die Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, hier:

a) geschlossene Pflanzung und Pflege einer einreihigen Hecke mit standortheimischen Sträuchern gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan. Die Heckenpflanzung kann für ggfl. erforderliche Zufahrten/Zugänge zu den angrenzenden Flurstücken Nr. 102, 105 und 250 unterbrochen werden.

b) flächige standortheimische Gehölzpflanzung. Pflanzschema gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan

c) Fassadenbegrünung: Die Nord- und Ostseite des Gebäudes und notwendige technische Geländeabtragungen sind nach den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplans zu begrünen.

6.2 Anpflanzung von standortheimischen Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), hier:

Anpflanzung und Erhalt von Bergahorn (Stammumfang > 20-25 cm). Von den festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Detailplanung um maximal 2,0 m abgewichen werden.

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

20/40 m

7.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

L(V)

7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

a) Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers, hier: 3 m Streifen parallel zur Trinkwasserleitung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur L 157.

b) Die Flurstücke Nr. 249 und Nr. 103 werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 102, 250 und 105 belastet.

6

7.4 Maßangaben in Meter

7.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße (max. zulässige Gebäudehöhe GHmax)

C. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Landschaftsschutzgebiet *(Entfassung in Aussicht gestellt)*

D. Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

Zulässige Dachform: Flachdach FD

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind andere Dachneigungen zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Begrünung des durch Folie gekennzeichneten nicht überbaubaren Bereiches (A) im Süden, Osten und Westen:

gärtnerische Gestaltung mit Bodendeckern, Sträuchern, Stauden etc. mit Ausnahme von notwendigen Ein- und Ausfahrten.

2.2 Einfriedungen sind entlang der L 157 nur als standortgerechte Hecken zulässig.

E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

vorhandenes Gebäude

geplantes Gebäude (Objektplanung Dipl.-Ing. Lindner, Nov. 2002)

mögliche Aufteilung der Grundstücksfreiflächen mit Stellplatzanordnung (Objektplanung Dipl.-Ing. Lindner, Nov. 2002)

Trinkwassertransportleitung DN 150 AZ (entlang der L 157)

277,59

Höhenpunkte in m ü. NN (Höhenpunkte, Baumstandorte etc. eingemessen durch Dipl.-Ing. R. Fiebig, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

vorhandene Bäume mit Kronentraufe

Landschaftsschutzgebiet *(beabsichtigter neuer Grenzverlauf nach Vorabstimmung)*

geplanter Kreuzungspunkt (Vorentwurf, Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Umwelt mbH, Prof. Dr.-Ing. P. Wimber, Mai 2001)

30 m Wirtschaftsweg

Waldabstand (i.A. 35 m) gemäß Runderlaß vom 18.07.1975

40 m Schutzzone

40 m Schutzzone gemäß BFStrG (Übernahme nach Objektplanung Dipl.-Ing. Lindner)

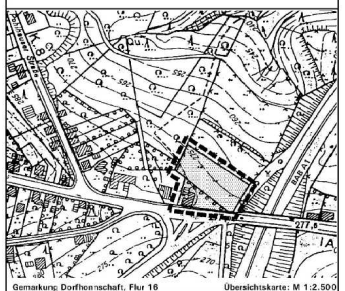
Hinweis: Die nach § 9 Bundesfernstraßengesetz erforderlichen Ausnahmegenehmigungen sind einzuholen.

F. Sonstige Hinweise

Bodendenkmale: Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Ausgleichsflächen: Die Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit im Plangebiet. Dieses wird auf einer externen Ausgleichsfläche etwa 500 m nordöstlich der Ortslage Buchholzen (Gemarkung Oberhonnschaft, Flur 10, Flurstück 154) ausgeglichen. Geplante Ausgleichsmaßnahmen siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan. In den Durchführungsvertrag wurden entsprechende Regelungen aufgenommen.

STADT WERMELSKIRCHEN:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 69
„TANKSTELLE HÜNGER"



Gemarkung Dorfhonschaft, Flur 16 — Übersichtskarte: M 1:2.500

0 — 25 — 50 m

Maßstab: 1:500 — Planformat: 95cm x 71cm — Nord

Vorhabenträger:
Günther & Hausmann GbR, Wermelskirchen

Objektplanung:
Planen und Bauen Dipl.-Ing. J. Lindner
Bischofskamp 15, 33442 Herzebrock
Telefon 05245/4974, Fax 05245/3179

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Verfahrensstand:
Satzung Dezember 2002
Bearb.: BuTi
Ger.: Pr