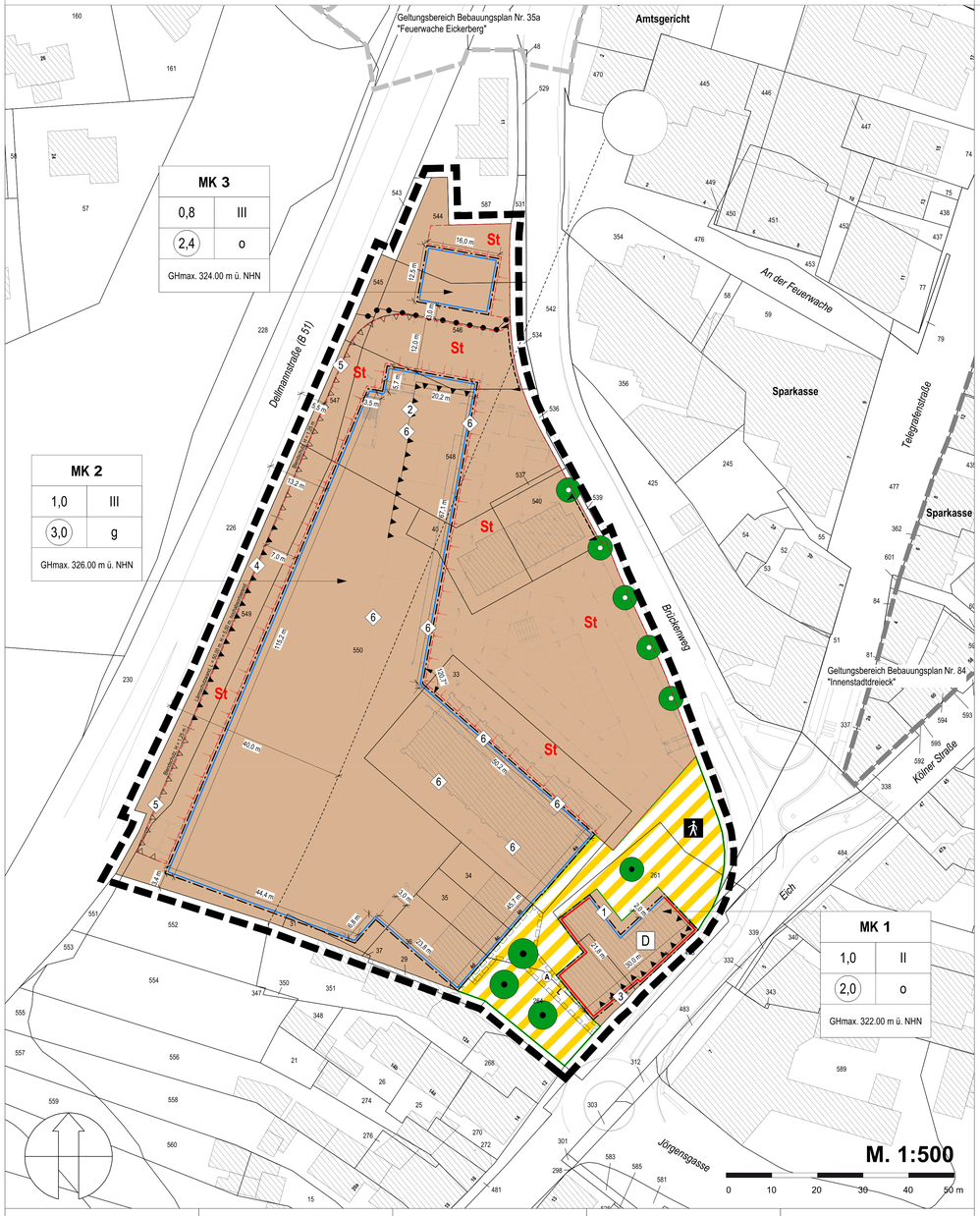
Stadt Wermelskirchen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 "Neuer Loches-Platz"



I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1,0 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

3,0 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

GH max. = 326.00 m ü. NHN — Gebäudehöhe GH = 326.00 m ü. NHN als Höchstmaß (als Beispiel)

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

öffentlicher Platz / Fußgängerbereich

Einfahrtsbereich

5 Flächen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und b BauGB)

Erhalt Einzelbaum

Anpflanzung Einzelbaum

6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (vgl. auch 6.1, 6.2 und 6.4 der textlichen Festsetzungen)

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Blendschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (vgl. auch 6.5 der textlichen Festsetzungen)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Begünstigte s. textliche Festsetzungen)

St — Flächen für "Stellplätze und ihre Zufahrten"

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

1 — zusätzliche textliche Festsetzung und räumliche Zuordnung - als Beispiel

7 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35a "Feuerwache Eickerberg"

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 "Innenstadtdreieck"

Grenze der Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)

5,3 m — Vermaßung

Bebauungskonzept (nachrichtliche Darstellung)

Flurstücksgrenze

279 — Flurstücksnummer

Bestandsgebäude und Hausnummer

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächen-zahl	Zahl der Vollgeschosse
Geschoss-flächenzahl	Bauweise
zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß (GHmax)	

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Kerngebieten (MK 1, MK 2 und MK 3) sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

1.2 In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Im Erdgeschoss bleiben Wohnungen ausgeschlossen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO).

1.3 Die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 21a, 23 BauNVO)

2.1 Im Kerngebiet MK 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) 326.00 m ü. NHN. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann als Ausnahme für untergeordnete Gebäudeteile wie Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen und/ oder Sonnenkollektoren bis maximal 2,5 m zugelassen werden.

3.0 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen "Stellplätze und ihre Zufahrten" (St) zulässig.

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Die mit der Ziffer (1) gekennzeichnete Baugrenze darf von Personenaufzügen um bis zu 2 m überschritten (1) werden.

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

4.1 Im Kerngebiet MK 2 sind mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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

5.1 Den Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften der jeweils an die genannte Belastungsfläche angrenzenden Grundstücke, wird das Recht eingeräumt, die mit (A) gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den mit (2) gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind (2) in den Fassaden zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

6.2 In den mit (3) gekennzeichneten Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind (3) an den Fassaden von Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

6.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 erforderlich. Zur Nachweisführung können die aufgezeigten maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden (vgl. DEKRA Automobil GmbH (2019): Prognose von Schallimmissionen, S. 44 f.), wobei der jeweils höhere Wert (beim Vergleich Tag/Nacht) maßgeblich ist.

6.4 Lärmschutzwand LSW
(4) In dem mit (4) gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 50,00 m und eine Höhe von 5,00 m zu errichten (Bezugshöhe ist die Geländeoberkante der Anlieferzone, ca. 306,00 m ü. NHN). Das Schallschutzbauwerk ist mit einem Flächengewicht von 10 kg/ m² und auf der südöstlichen Seite hochabsorbierend herzustellen.

6.5 Blendschutz
(5) In den mit (5) gekennzeichneten Bereichen ist ein Blendschutz mit einer Höhe von 1,25 m zu errichten (Bezugshöhe ist die Geländeoberkante der Anlieferzone)

7.0 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

7.1 Die per Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume bzw. zu fällende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 BAUO NRW

1.0 Gestaltung von Stützmauern
Sind Stützmauern erforderlich, sind diese in Richtung Loches-Platz und der Straßen Brückenweg/ Eich durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder durch Gabionen abzufangen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist unzulässig.

2.0 Gestaltung der Dachflächen sowie Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren
Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Fassaden der Gebäude einhalten.

C. HINWEISE

1 Artenschutz
Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt. Die Abbrucharbeiten der betroffenen Gebäude sind im Winter in der Zeit zwischen 01. November und 31. März zu beginnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Gebäude maximal zwei Wochen vor Abrissbeginn auf direkte oder indirekte Hinweise von Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen prüfen zu lassen (z. B. Ein- und Ausflugkontrolle, Kot-/ Urinspuren, Fraßrest). Sobald die Gebäude leer gezogen sind, ist darauf zu achten, dass bis zum Beginn der Entkernung alle Fenster verschlossen bleiben, um eine Neuansiedlung von Fledermäusen zu verhindern. Bei den durchzuführenden Abrissarbeiten können Tötungen der Fledermäuse durch das händische Entfernen von Holzverkleidungen im Bereich der Dachüberstände und der Schieferverkleidung im Bereich der Dachgauben vermieden werden. Werden Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, sind die Arbeiten zu stoppen und der Unteren Naturschutzbehörde / Veterinäramt beim Rheinisch-Bergischen-Kreis Bescheid zu geben (Tel.: 02202-13 6814 oder 02202-13 6798), um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (z. B. Bergung der Tiere, Installation von Ersatzquartieren).

Es kann bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme jedoch keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass umliegende Gebäude im städtischen Bereich ein Ausweichen ermöglichen und der Abriss der Gebäude im Plangebiet nicht zu einem essenziellen und dauerhaften Lebensraumverlust führt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet ein Gebäudeneubau stattfindet und somit neue Strukturen geschaffen werden, die gebäudebewohnenden Fledermäusen als potenzielle Quartiere zur Verfügung stehen.

2 Maßnahmen gegen Vogelschlag
(6) An dem mit der Ziffer (6) gekennzeichneten Fassaden sind an transparenten oder spiegelnden Bauteilen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen (Vermeidung des Tötungs- und Verletzungsverbotes nach § 44 Abs.1 Nr.1 Bundesnaturschutzgesetz). Dazu sind die transparenten oder spiegelnden Bauteile durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind. Hierzu sind geeignete und in einschlägigen Veröffentlichungen empfohlene Materialien und Muster zu verwenden (u. a. BUND 2017: Vogelschlag an Glas; SCHMID et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht). Die konkrete Gestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3 Denkmalschutz
Die im Plangebiet gelegenen Bürgerhäuser Eich 6/8 stehen unter Denkmalschutz. In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet befinden sich zudem die denkmalgeschützten Gebäude Eich 7, Eich 12, Eich 14 / 14a / 14b. Bodendenkmäler sind im Bereich des Loches-Platz nicht bekannt. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 51

Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art entlang von Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten in einem Abstand bis zu 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, nicht errichtet werden. Der zuständige Straßenbaulastträger hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zugesagt, dass dieser Abstand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 um bis zu 7 m unterschritten werden darf. Der Mindestabstand von Hochbauten zum Fahrbahnrand B 51 beträgt somit 13 m. Auf eine nachrichtliche Darstellung der ursprünglichen 20 m-Anbauverbotszone in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 wird verzichtet.

Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG
Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen entlang von Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten in einem Abstand bis zu 40 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

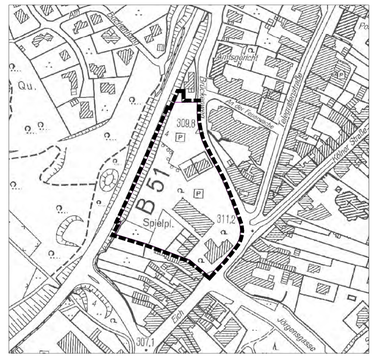
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung (Satzung) vom 22.08.2019

Deutsche Grundkarte DGK 5 (Grundriss)
© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2017

Karte genordet — Übersichtplan: ohne definierten Maßstab



Stadt Wermelskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 "Neuer Loches-Platz"

Entwurf sowie V & E-Plan (Planteil 1)
Architekten Graf + Graf
Wilhelm-Mangels-Str. 21
56410 Montabaur
Tel. 02602 1306-0

Bearbeitung VBP (Planteil 2)
pesch partner architekten stadtplaner
Hörder Burgstraße 11
44263 Dortmund
Tel. 0231 477 929-0

Stand: 22.08.2019

ÜBEREINSTIMMUNG

Durch die Verwendung der aktuellen Daten der amtlichen Liegenschaftskarte (ALKIS) wird die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem amtlichen Liegenschaftskataster zum Stichtag 01.09.2017 bestätigt. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Florian Leßke
Amtsleiter - Amt für Stadtentwicklung

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen am 16.10.2017 aufgestellt und die Aufstellung am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/E-Mail vom 28.02.2019 frühzeitig am Aufstellungsverfahren beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 29.03.2019 eingeräumt.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 04.06.2019 an der Planung beteiligt. Ihnen wurde eine Frist zur Stellungnahme bis zum 05.07.2019 gesetzt.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen vom 07.10.2019 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgegenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Bekantmachung wurde am 08.10.2019 angeordnet.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

ENTWURF UND AUSARBEITUNG

Für den Entwurf und die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11
44263 Dortmund

Dortmund, den 01.08.2019

gez. Dipl. Ing. Andreas Bachmann

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 14.03.2019 bis zum 29.03.2019. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Wermelskirchen beschloss am 27.05.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegungen wurden am 08.06.2019 ortsüblich gekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.2019 bis zum 19.07.2019 öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage am 07.10.2019 geprüft und über ihre Behandlung beschlossen. Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 07.10.2019 als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW beschlossen und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und eingesehen werden kann. Nach der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Wermelskirchen, den 25.10.2019

gez. Rainer Bleek
Bürgermeister