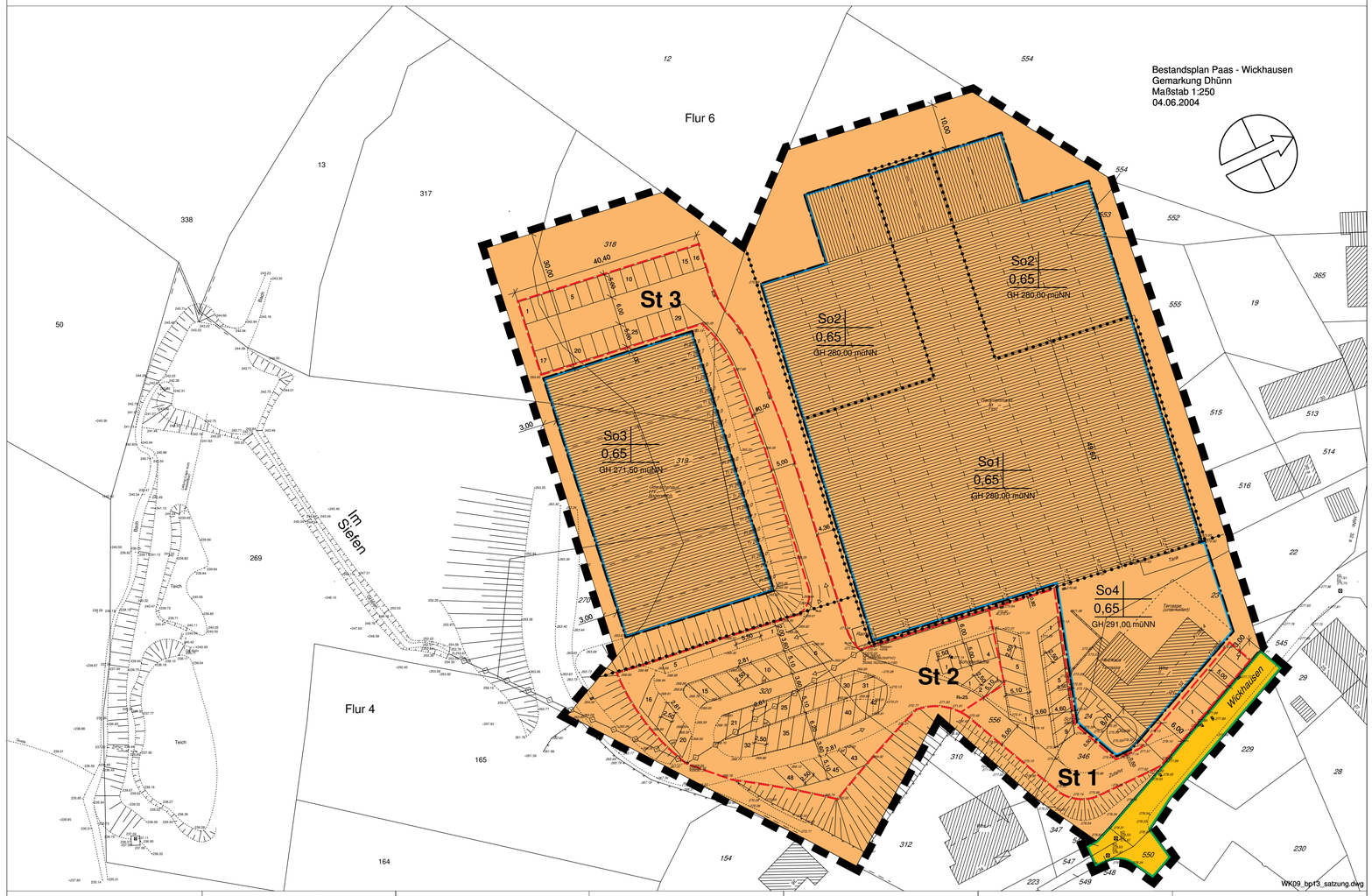
STADT WERMELSKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN
"DH NR. 5 PFLANZENMARKT WICKHAUSEN"

Gemarkung: Dhünn
Flur: 4, 6

...Ausfertigung



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	Rechtsgrundlagen
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 (2) BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB ist vom Planungsausschuss des Rates / Rat der Stadt Wermelskirchen am 03.11.2003 beschlossen worden. Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Wermelskirchen, den 27.06.2005 gez. Weik Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 03.09.2004 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger vom 13.09.2004 bis 11.10.2004 gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2004 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt. Wermelskirchen, den 27.06.2005 gez. Weik Bürgermeister	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat nebst Begründung in der Zeit vom 04.04.2005 bis 06.05.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Beschluss des Rates der Stadt Wermelskirchen zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.02.2005. Gleichzeitig hat der Rat der Stadt Wermelskirchen die Weiterführung des Verfahrens als Bebauungsplan gemäß §8 BauGB beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.03.2005 von der Auslegung benachrichtigt. Wermelskirchen, den 27.06.2005 gez. Weik Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen vom Rat der Stadt Wermelskirchen am 04.07.2005 als Satzung beschlossen worden. Wermelskirchen, den 11.07.2005 gez. Weik Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB ist am 02.03.2006 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 03.03.2006 gez. Weik Bürgermeister	Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Stand der Planunterlagen 27.06.2005 Wermelskirchen, den 27.06.2005 gez. R. Fiebig öffentl. best. Vermessungs-Ing. Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch eindeutig bescheinigt. Wermelskirchen, den 27.06.2005	• Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungs G Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) • Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 19911, S. 58) • Landesbauordnung NRW (BauO NW)) i.d.F. der Bekanntmachung v. 09.05.2000 (GV. NRW. S.439), zul. geändert durch G. v. 04.05.2004 (GV NW S. 259) • Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.der Bekanntmachung v. 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 Europarechtsanpassungs G Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl, I S. 1359) • Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 03.06.2005. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt.

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstige Sondergebiete 'Gärtnerei und Pflanzenfachmarkt' SO 1 – SO 4 nach § 11 (3) BauNVO

Sonstiges Sondergebiet SO 1

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 zulässig:

- Gewächshäuser (Hochglaskulturfläche),
- Freilandanbaufläche zur Kultur von Stauden und Gehölzen,
- betriebsbedingte Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Einrichtungen zur Kundenbewirtung,
- Pflanzenfachmarkt mit insgesamt bis zu 4.300 qm Verkaufsfläche.

Folgende Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt Wiesbaden sind im Sortiment zulässig:

(WB 970)	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä. von Blumen, Zier- und Baumschul-pflanzen
(WB 971)	Baumschulpflanzen
(WB 972)	Containerpflanzen
(WB 973)	Freilandstauden, Wasserpflanzen
(WB 974)	Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware
(WB 975)	Topf- und Beetpflanzen als Fertigware
(WB 978)	Getrocknete Blumen u.a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke
(WB 9790-9792)	Blumenbinderei und Gärtnereibedarf (Düngemittel, Blumenerde usw.)

Max. 700 qm der Fläche dürfen für folgende Randsortimente genutzt werden:

(WB 643)	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft
(WB 644)	Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, Stiele
(WB 560)	Bücher, **wenn diese im Zusammenhang mit der Pflanzen- und Gartenpflege stehen**
(WB 976)	Schnittblumen und –grün, frisch
(WB 9795,9799)	Tonwaren für den Gärtnereibedarf, Sonstiger Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf

Zudem sind im Randsortiment sonstige landwirtschaftliche Erzeugnisse zulässig.

Sonstige Sondergebiete SO 2 und SO 3

Folgende Nutzungen sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 zulässig:

- Gewächshäuser (Hochglaskulturfläche, Foliengewächshäuser),
- Freilandanbaufläche zur Kultur von Stauden und Gehölzen,
- Anlagen für Flüssigdünger auf einer Fläche von max. 2 m²,
- betriebsbedingte Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Sonstiges Sondergebiet SO 4

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO4 zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude mit Sozial- und Sanitärräumen,
- Wohnungen für Betriebspersonen,
- betriebsbedingte Versorgungsanlagen (Heizung usw.),
- betriebsbedingte Lagerhäuser und Lagerplätze,
- saisonbedingte Freilandanbaufläche zur Kultur von Stauden und Gehölzen,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen gem. §16 und 19 BauNVO als Höchstmaß in Meter über NN (Normal Null) festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch wasserdurchlässig befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie wasserdurchlässig befestigte Lagerflächen ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Eine Überschreitung durch Grundflächen von Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig.

Als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist das gesamte Bebauungsplangebiet ohne die öffentliche Verkehrsfläche.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Carportanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

Stellplätze für Pkw und deren Zufahrten sind im SO 4 innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

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

Die Stellplätze sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung, z.B. aus Schotterrasen herzustellen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Stellplatzfläche St 1 sowie die Zu- und Umfahrten innerhalb der Stellplatzfläche St 2.

B. HINWEISE

1. Wasserschutzzone II B

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone „Große Dhünntalsperre' II B.

Die entsprechenden Ge- und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

2. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Zeichenerklärung

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

So — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 und §17 BauNVO

0,65 — Grundflächenzahl (GRZ)

GH 280,00 müNN — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise
§9 (1) Nr. 2 BauGB und §22 und §23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr.11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:
St 1 - St 3 Stellplätze und deren Zufahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. §9 (1) Nr. 8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellungen

1 | | 5 — geplante/ bestehende Stellplatzeinteilung

Regenwasserkanal, unterirdisch

Übersichtskarte genordet



Maßstab 1: 5.000 i.O.

Stadt Wermelskirchen

Bebauungsplan

DH Nr. 5 Pflanzenmarkt Wickhausen

Planverfasser:
Planungsgruppe **MWM**
Auf der Hüls 128
52068 Aachen
Tel.: (0241) / 500074 - 75

Maßstab 1: 500

Stand : 27.06.2005/ BB
(Planfassung Satzungsbeschluss)

Ausfertigung

Dieser Plan wurde digital erstellt und maschinell gezeichnet von Planungsgruppe **MWM**, Aachen