STADT WERMELSKIRCHEN

TEXTBEBAUUNGSPLAN NR. 30
"BAUHOF HOFFNUNG"

Inhaltsverzeichnis

1. Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Wermelskirchen als Übersichtsplan zur 2. Änderung des FNP (Bauhof)

2. Auszug Flächennutzungsplan Stadt Wermelskirchen 2. Änderung

3. Erläuterungsbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wermelskirchen gemäß § 5 (7) BBauG

4. Bebauungsplan der Stadt Wermelskirchen Nr. 30 - Bauhof Hoffnung -

5. Offenlegungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 30 - Bauhof Hoffnung - der Stadt Wermelskirchen

6. Übersichtsplan zum B-Plan Nr. 30 - Bauhof Hoffnung - Ausschnitt aus der DG

7. Übersichtsplan Straßenknoten Vorderhufe

8. Lageplan Straßenknoten Vorderhufe

9. Grunderwerbsplan Straßenknoten Vorderhufe

Bebauungsplan der Stadt Wermelskirchen
Nr. 30 - Bauhof Hoffnung -

Dieser textliche Bebauungsplan wird aufgestellt und enthält Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 1 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städterecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), mit dem Inhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4, 5, 10, 11, 18, 20, 25 a, Abs. 7, Abs. 8, Abs. 4, in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV NW s. 433) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. April 1979 (GV NW S. 299/SGV NW 231), sowie § 9 a (1) BBauG und § 103 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW 1979 S. 96) und dem Zweiten Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 15. Juli 1976 (GV NW 1976 S. 264 / SGV NW 232).

Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Niederwermelskirchen
Flur: 25
Flurstücknummer: 35, 75, 32, 48, 49, 34, 36, 81, 82

Teile aus den Flurstücken: 38, 50
(siehe auch als Anlage beigefügte Übersichtskarte und Grunderwerbsplan zum Projekt "Straßenknoten Vorderhufe")

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die o.a. Flurstücke werden in ihrer Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Flur 25, Flurstück 35 ganz und ein Teilstück aus Flurstück 75 von ca. 11.500 qm als Fläche für Gemeinbedarf mit der Nutzung als städtischer Bauhof mit Fuhrpark und Freilager sowie Dienstwohnungen für Bereitschaftspersonal der dortigen Einrichtungen.

Westlich dieser als Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche, verläuft in Nord-Süd-Richtung die im Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen noch dargestellte Trasse der A 31 in einer Breite von ca. 34 m und beiderseitigen Schutzstreifen von je 40 m.
Da die A 31 durch das 2. Änderungsgesetz zum Ausbauplan für die Bundesfernstraßen ersatzlos gestrichen worden ist, bleibt sie zwar als Verkehrsfläche im Bebauungsplan dargestellt, wird aber im 3. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Wermelskirchen aus diesem herausgenommen und die Flächen entsprechend umgewidmet.
Im Bebauungsplan "Bauhof Hoffnung" wird diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Die restlichen Flurstücke werden gemäß Ausweisung des rechtskräftigen FNP der Stadt Wermelskirchen vom 3.11.1978 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Fläche für Gemeinbedarf entwickelt sich insofern aus dem FNP, da parallel zu diesem B-Plan-Verfahren das 2. Änderungsverfahren zum FNP läuft und dies zum Ziel hat, die geplante Gemeinbedarfsfläche (Bauhof/Fuhrpark) im FNP auszuweisen.

Die bauliche Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche darf sich nur in der östlichen Hälfte des vorbeschriebenen Grundstücks, mit einem Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 157, vollziehen.

Ausgenommen davon sind Nebengebäude wie überdachte Stellplätze, Materialboxen, Laderampen, Salzlager, Tankanlage u.ä.

Aus Gründen des Emissionsschutzes sind die notwendigen Gebäude um einen Betriebshof zu gruppieren und zur umliegenden Bebauung weitestgehend zusammenhängend zu errichten.

Besonders lärmintensive Betriebsteile (Schreinerei u.ä.) sind gesondert gegenüber der angrenzenden Bebauung abzuschirmen.

Die Zahl der Vollgeschosse darf max. II + Dachgeschoß betragen.

Bauweise:

Die Bauweise wird als besondere Bauweise festgesetzt.
Durch die besondere Zweckbestimmung und den gesonderten hofartigen Ausbau sind Baukörperlängen von = 50 m zulässig.

Die Grenzabstände haben sich dabei nach der Abstandsflächenverordnung vom 20.03.1970 (GV NW s. 232) zu richten.

Die Grundflächenzahl darf max. 0,2 betragen.

Die Baumassenzahl darf max. 1,0 betragen.

Die Haupterschließung des Geländes soll über einen direkten Anschluß an die L 157 erfolgen. Die Straße nach Vorderhufe ist in diesem Bereich anzubinden und der direkte Anschluß dieses Weges an die L 157 zu schließen.

Der mit dem LSBA Köln abgestimmte verkehrstechnische Entwurf der Straßenverknotung gilt als Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
(sh. a. Anlage Lageplan und Grunderwerbsplan zum Projekt "Straßenknoten Vorderhufe")

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind ausreichend Stellplätze für Besucher und am Bauhof für Beschäftigte auszuweisen.

Der gesamte Hof und die Stellplätze sind dauerhaft zu befestigen.

Die Restfläche der Parzelle 75, Flur 25, wird (außer Trasse A 31 / Bauhof), wie vor beschrieben als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Das Gelände ist weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche zu nutzen.

Landschaftliche Einbindung und Einfriedigungen:	Zur passiven und aktiven Sicherung des Bauhofgeländes ist dieses allseitig einzufriedigen. Dabei kann die Einfriedigung aus Bauteilen des Bauhofes und/oder transparenten Zaunelementen bis max. 2,50 m Höhe über Erdreich bestehen. Im Süden, Westen und Norden ist das Gelände mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat die Aufgabe den Baukomplex landschaftlich einzubinden, im Rahmen der Bauplanung ist ein Begrünungsplan anzufertigen. Der Begrünungsplan ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 a BBauG -Sicherung der Infrastruktur-	Für die im Planbereich möglichen Bauvorhaben ist erst dann eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn sichergestellt ist, daß die schadlose Abwassersammlung und -Beseitigung zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauvorhaben betriebsfertig ist.
Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gem. § 103 LBO NW	Die äußere Gestaltung der baulichen Anlage hat sich in Form, Maßstäblichkeit und Farbgebung dem landschaftstypischen "Bergischen Stil" anzupassen. Bei geneigten Dachflächen, Dachneigung = 30° Hauptdachform bei diesen Bauteilen: Satteldach, versetzte Pultdächer Dacheindeckung u. Verblendungen: Dunkelfarbig (Braunton bis anthrazit) Lange Baukörper müssen durch Versatz und Dachgestaltung gegliedert werden (max. Länge eines Gebäudeabschnittes ca. 20 m) Die Farbgebung in der Fassade muß einen starken hell-dunkel Kontrast aufweisen und darf nur an Einzelelementen (Tore, Türen, Blenden u.ä.) durch "Bergisch Grün" unterbrochen werden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BBauG vom 6.7.1979 durch Beschluß des Rates der Stadt am 3.9.1979 aufgestellt.

Wermelskirchen, den 13.09.1979

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung dieses Textbebauungsplanes gemäß § 2 a (2) BBauG vom 6.7.1979 hat durch Offenlegung im Planungsamt vom 01.11. bis 04.12.1979 stattgefunden.

Wermelskirchen, den 07.12.1979

Bürgermeister

ENTWURF

Für den Entwurf und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes (Text B - Plan)

Wermelskirchen, den 03.06.1981

Dezernent

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Text, Übersichtsplan, Anlageplänen und Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG vom 6.7.1979 lag nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.05.1981 öffentlich vom 04.06. bis 09.07.1981 aus.

Wermelskirchen, den 13.07.81

Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt beschloß diesen Bebauungsplan am 20.07.1981 als Satzung gemäß § 10 BBauG vom 6.7.1979 in Verbindung mit § 28 GO NW.

Stadt 27 Wermelskirchen

Wermelskirchen, den 27.07.1981

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Mit Verfügung vom heutigen Tage wurde gem. § 103 BauO NW, in der zur Zeit gültigen Fassung die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan als Gestaltungssatzung genehmigt.

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verw. Behörde 9 Bergisch-Gladbach

Bergisch Gladbach, den 25.03.1983

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verw. Behörde
Im Auftrag:

GENEHMIGUNG

Mit Verfügung vom heutigen Tage wurde dieser Bebauungsplan gemäß § 11 BBauG vom 6.7.1979 genehmigt.

Köln, den 20.01.1983

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTSETZUNG

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus Text, Übersichtsplan und Begründung und der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten wurde am 12.4.1983 gemäß § 12 BBauG vom 6.7.1979 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt 27 Wermelskirchen

Wermelskirchen, den

Stadtdirektor