BEBAUUNGSPLAN NR. 81
„EINKAUFSZENTRUM TELEGRAFENSTRAßE“

der Stadt Wermelskirchen

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzungsbeschluss 2012

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

1.1 Kerngebiet (MK)

1.1.1 Ausschluss von Nutzungsarten

Im Kerngebiet (MK) sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

nicht zulässig.

Die gemäß § 7 (3) i V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Vertikale Gliederung der Nutzungsarten

Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 9 (3) BauGB die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 (2) BauNVO nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Im 2. Obergeschoss sind die zuvor genannten Nutzungen bis zu einer Gesamtfläche von 1.000 m² zulässig.

Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen sind gemäß § 12 (5) BauNVO nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen im 1. Obergeschoss bis zu einer Gesamtgröße von 1.000 m².

1.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

Die gemäß § 6 (3) i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

2.1.1 Die Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Vordächer ist ausnahmsweise um bis zu 1,5 m zulässig.

2.1.2 Entlang der Telegrafenstraße ist die Überschreitung der Baugrenze im 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Es ist eine lichte Höhe über der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 4,0 m einzuhalten (Auskragung des Einkaufszentrums im 1. Obergeschoss).

2.2 Dachaufbauten und Absturzsicherungen

Es wird festgesetzt, dass auf den Dächern von Gebäuden auf bis zu 25 % der Grundfläche des obersten Geschosses Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 3,0 m sowie Absturzsicherungen zulässig sind. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

2.3 Geschossfläche (GF) im Kerngebiet (MK)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) bleiben gemäß § 21a (4) Nr. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3. Nebenanlagen im Mischgebiet (MI) (§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Anlagen i. S. des § 14 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechende Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

4.2 Fensterunabhängige Belüftung

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

B Hinweise

Bodendenkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW hingewiesen. Gemäß §§ 15/16 DSchG sind beim Antreffen von Bodenfunden die Stadt Wermelskirchen als Untere Denkmalpflegebehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu benachrichtigen. Auf das mögliche Antreffen von historischen Brunnenanlagen bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

Altlast

Sollten künftig aus dem Bereich der Verdachtsflächen wider Erwarten augenscheinlich und geruchlich kontaminierte Massen vorgefunden bzw. entnommen werden, so sind diese Massen abfallwirtschaftlich zu beurteilen und dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Für diesen Fall ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Nachweise über Transport und Verbleib dieser Abfälle sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde in Form von Abfallbegleitscheinen/ Deponietestaten vorzulegen.

Fachgutachten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erarbeitet beziehungsweise verwendet:

- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen aus Straßenverkehr sowie Gewerbelärm im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 81 „Einkaufszentrum Telegrafenstraße“ Teil A in 42929 Wermelskirchen, ADU Cologne, Köln, Oktober 2010
- Verkehrsuntersuchung zum RING-Kaufhaus in Wermelskirchen, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 25.10.2010
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Wermelskirchen, CIMA Beratung + Management GmbH, Oktober 2008, Fortschreibung Februar 2009
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Standortareal des ehemaligen Ring– Kaufhauses in der Innenstadt von Wermelskirchen unter Berücksichtigung relevanter Standortalternativen, CIMA Beratung + Management GmbH, Mai 2010
- Gutachten zur Erstbewertung der Altlast-Verdachtsfläche der ehemaligen Ultramarin-Fabrik „Carl Leverkus“ in Wermelskirchen, GEOS GmbH, Dr. Weggen + Partner, 1991, Bergisch Gladbach
- Geotechnischer Bericht, Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro, 2004, Nümbrecht
- Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung, geotec Albrecht, Herne, 07.09.2010

Wermelskirchen, den 10. Juli 2012

gez. Eric Weik
Bürgermeister