



Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MU I
MU I a
MU II

z.B. GRZ 0,8

z.B. V

z.B. FD max. 15°

1.2.4 Urbanes Gebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.6 Grundflächenzahl, Höchstmaß

2.8 Anzahl Vollgeschosse, Höchstmaß

2.8 Dachform und -neigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

o 3.1 offene Bauweise

a 3.1 abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Promenade
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

F 9 Öffentliche Grünfläche; hier Zweckbestimmung Freiraum

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserflächen

Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

10.2 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, hier:
Grundmauer/Fassade ehemalige Fabrik/Gewerbehalle

Sonstige Planzeichen

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

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, des Maßes baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Bestandsangaben

- Bauverbotszone nach § 9 Fernstraßengesetz
- Baubeschränkungszone nach § 9 Fernstraßengesetz
- geplantes Gebäude (MU II)
- Bestehendes Gebäude
- Flurstücknummer
- Hausnummer
- Geländehöhe Bestand
- Topographie
- Flurstück und Flurstücksgrenze

Festsetzungen

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Urbanen Gebieten MU I und MU la sind Nutzungen gem. § 6a Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
1.2 In dem Urbanen Gebiet MU II sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Urbanen Gebieten MU I und MU II gilt eine GRZ von maximal 0,8, im MU la von maximal 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Im Sinne einer abweichenden Bauweise sind in den Urbanen Gebieten MU I und MU la Gebäude längen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Im Urbanen Gebiet MU II ist die offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

3.2 Bauliche Hauptanlagen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze besteht zudem die Ausweisung einer Baulinie (§ 23 BauNVO).

4. Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Im Urbanen Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Bauverbots- und Baubeschränkungszonen:

Entlang der Bundesstraße 51 gilt gem. § 9 FStrG die 20 m Anbauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand). Hochbauten jeglicher Art (folglich auch Werbeanlagen) in der Anbauverbotszone (20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand) sind gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig. Dieses gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größerer Umfangs.

Gemäß § 9, Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtliche oder nach anderen Vorschriften verfahrensfreie Vorhaben) sowie sämtliche Werbeanlagen bedürfen ebenfalls der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Werbeanlagen im 20 m Bereich der Landesstraße 409 sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der 20 - 40 m Zone bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 25/28 StrWG NRW der Straßenbauverwaltung.

Verfahrensvermerke

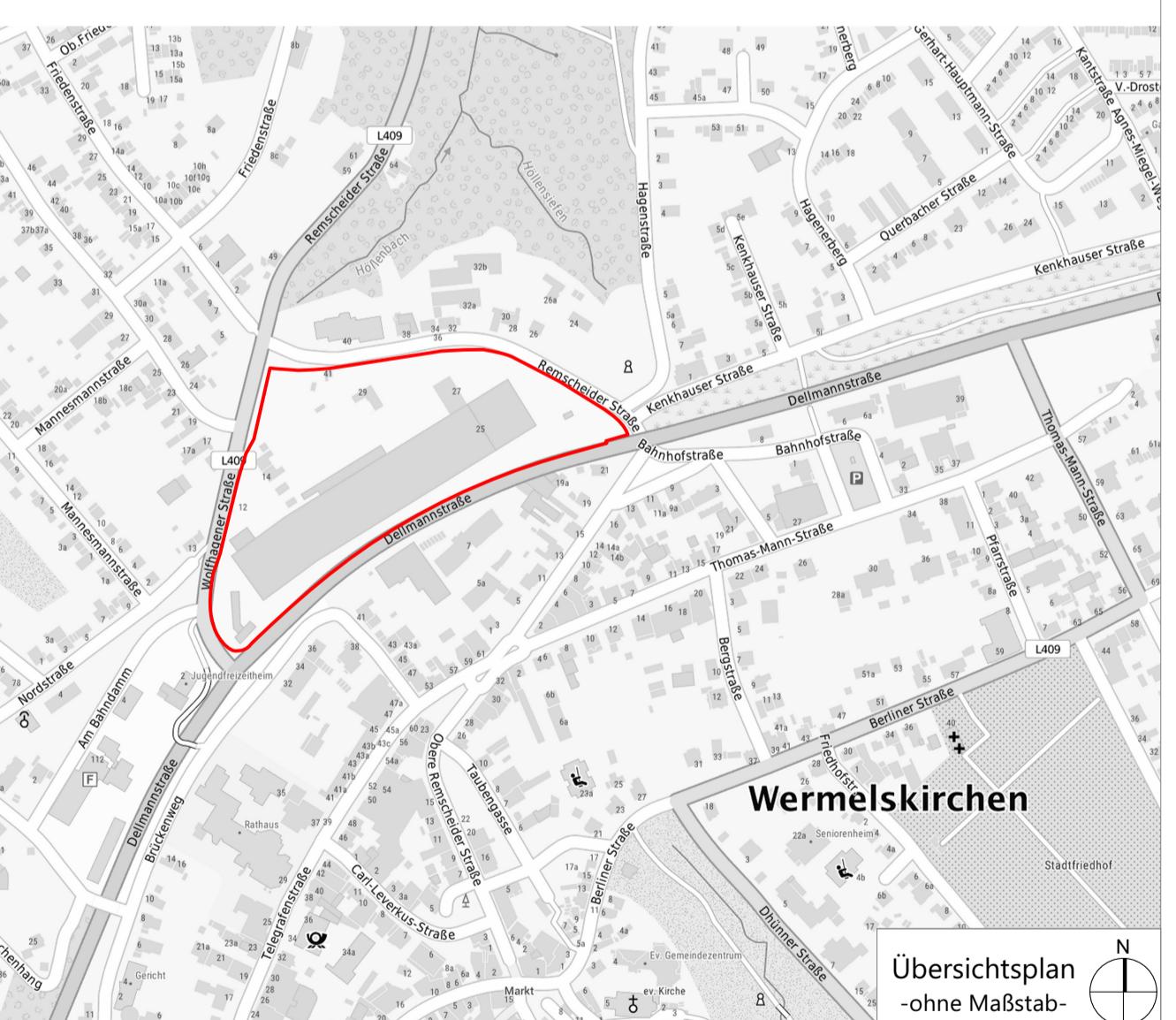
Wird wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bebauungsplan Nr. 96 "Innovationsquartier Rhombus Areal"

- Vorentwurf -



stadt
wermelskirchen

Entwurfsvfasser:

Liegenschaftskataster:
Flurstücke 66, 69, 467, 469, 494, 495, 521, 807, 810, 817, 840, 841, 842, 843, 844, 852, 898, 899, 900, 901, 902, 903 und in Teilen 895 der Flur 22, Gemarkung Dorfholnschaft

Maßstab: 1:1.000

Datum: Dezember 2025

nts

Ingenieurgesellschaft mbH

J. Steinmetz, M. Sc. Stadtplanung
Hansestraße 63 | 48165 Münster
T 0251 2760 0 | F 0251 2760 33
info@nts-plan.de | www.ntc-plan.de

Nauener Straße 72 | 4612 Falkensee
T 03322 22 805 | www.ntc-plan.de
falkensee@nts-plan.de