



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	1.2.4	Urbanes Gebiet	
MU I a	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6a BauNVO)		
MU II			
Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)			
GRZ 0,8	2.6	Grundflächenzahl, Höchstmaß	
V	2.8	Anzahl Vollgeschosse, Höchstmaß	
FD max. 15°	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 Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)	
E	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
65	Flurstücksnummer
5	Hausnummer
309,97 m	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 Ia 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 Ia 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 Ia Gebäudelängen 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 größeren 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.

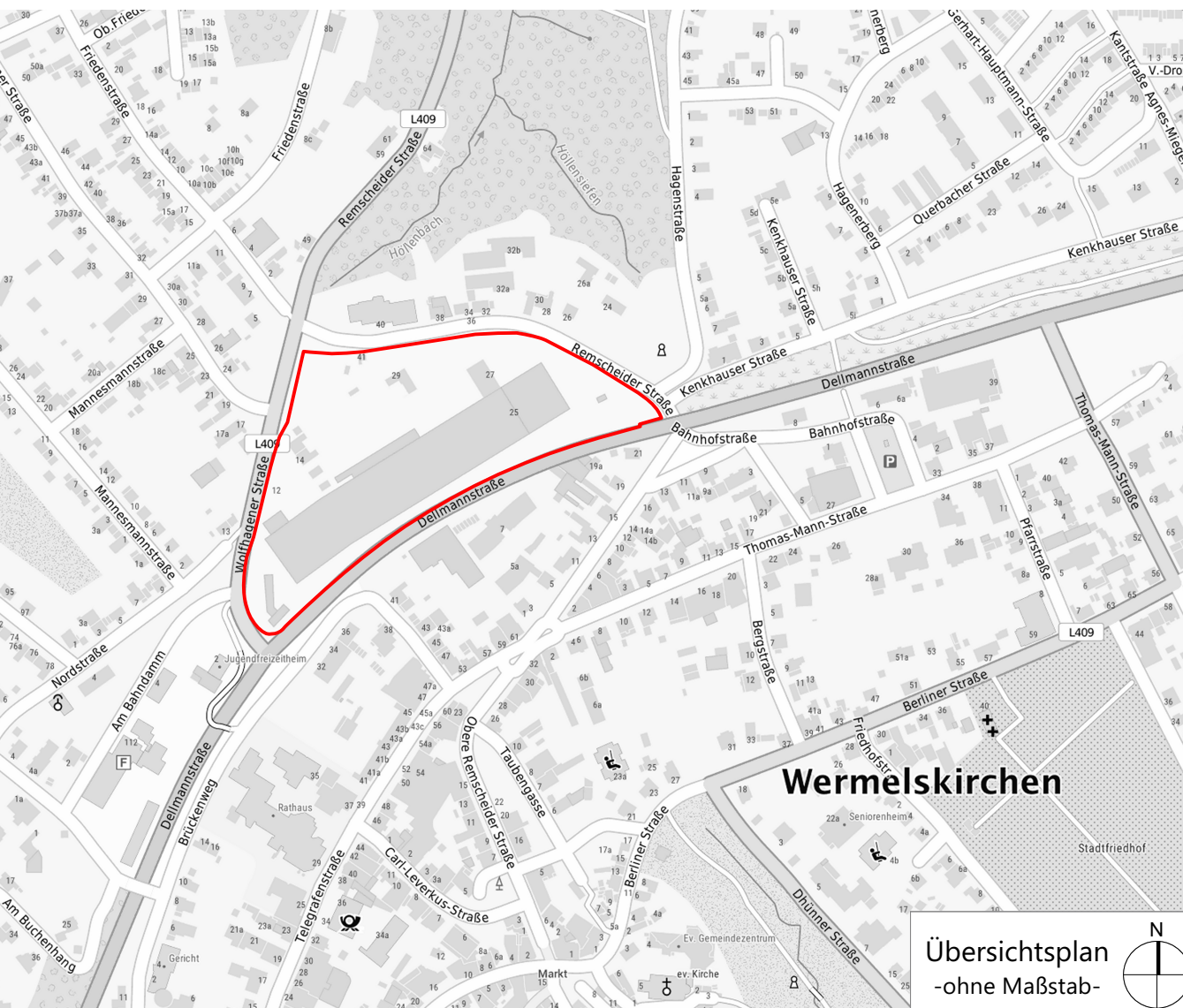
Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung.



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 -



		<b>stadt wermelskirchen</b>		Entwurfsverfasser:			
<b>Liegenschaftskataster:</b> 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 Dorfhonnnschaft							
<b>Maßstab:</b>		1:1.000					
<b>Datum:</b>		Dezember 2025					
 <b>Ingeneurgesellschaft nts Ingenieurgesellschaft mbH</b> J. Steinmetzer, M. Sc. Stadtplanung Hansstraße 63   48165 Münster T 02501 2760 0   F 02501 2760 33 info@nts-plan.de   www.nts-plan.de Nauener Straße 72   14612 Falkensee T 03322 22 805   www.nts-plan.de falkensee@nts-plan.de							