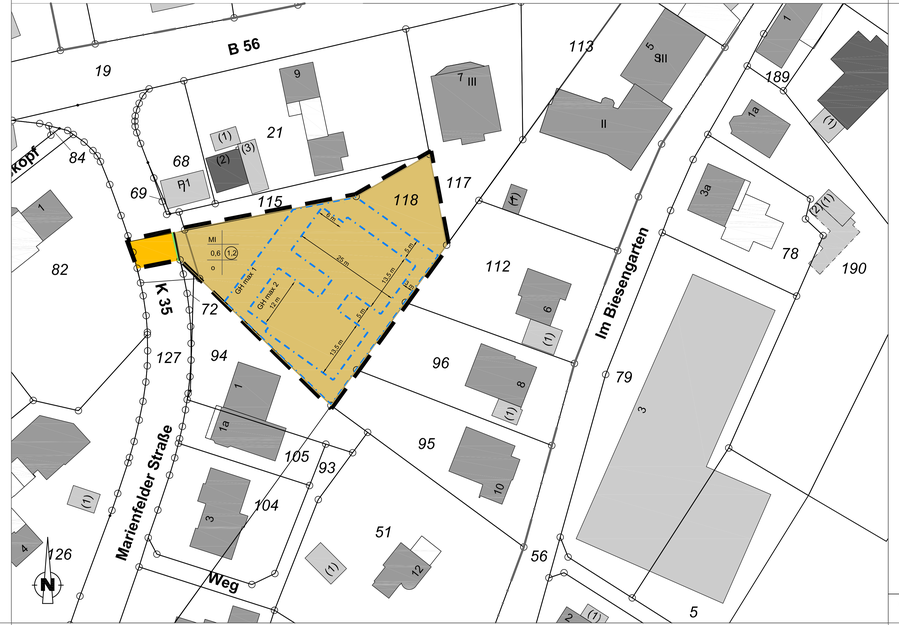


Planzeichenerklärung

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

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

MI		Allgemeines Wohngebiet
0,6 (1,2)	Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl
o	offene Bauweise	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9(1)Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GH max 1 = 318,8m ü. NHN

GH max 2 = 331,30m ü.NHN

maximale Gesamt Gebäudehöhe (GHmax) in Meter(m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Textliche Festsetzungen / Hinweise

1. Planungsrechtlichwe Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Zulässige Nutzungsarten:
Im Mischgebiet MI sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässige Nutzungsarten:
Gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten aller Art

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GHmax) in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN).
GHmax 1 (318,80 m ü. NHN) bezieht sich – wie in der Planzeichnung festgesetzt - auf die äußere Baugrenze.
GHmax 2 (331,30 m ü. NHN) bezieht sich auf die innere Baugrenze und die hierdurch festgesetzte überbaubare Fläche.

2. Hinweise

2.1 Hinweis Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege" unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

2.2 Hinweis Boden
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

2.3 Hinweis Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des APU vom 28.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Wiehl, den 09.04.2019 gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

Frühzeitige Einschtnahme

Gemäß § 13a (3) NR.2 §3(1) BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom 15.04.2019 bis 30.04.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Wiehl, den 02.05.2019
gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.10.2019 bis 11.11.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 02.10.2019.

Wiehl, den 04.10.2019
gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 23.06.2020 gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Wiehl, den 25.06.2020
gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

2.AUSFERTIGUNG

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 23.06.2020 überein.

Wiehl, den 30.06.2020
gez.
Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 23.07.2020 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 01.08.2020 in Kraft getreten.

Wiehl, den 04.08.2020
gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

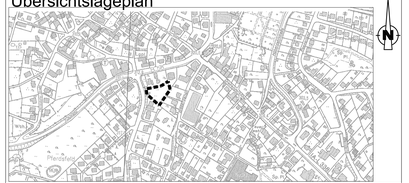
EINSICHTNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Fachbereich 6 (Stadtplanung, Bauen) der Stadt Wiehl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bexanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Übersichtslageplan



STADT WIEHL

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 98

"Drabenderhöhe-Marienfelder Straße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

M.: 1:500