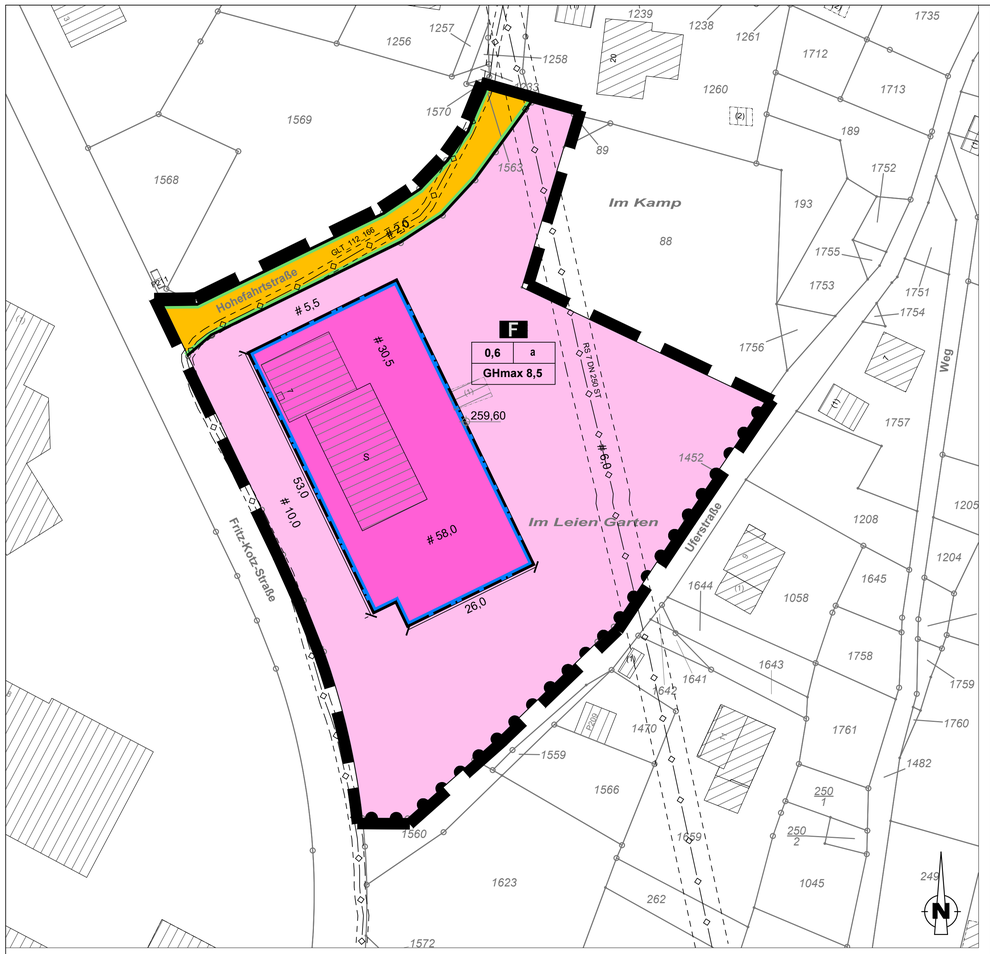


Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des APU vom 23.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Wiehl, den 22.07.2022

gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.07.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022 durchgeführt.

Wiehl, den 02.09.2022

gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.10.2022 bis 24.11.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 13.10.2022.

Wiehl, den 29.11.2022

gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 07.03.2023 gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Wiehl, den 10.03.2023

gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

2.Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 07.03.2023 überein.

Wiehl, den 15.03.2023

gez.
Ulrich Stücker
Ulrich Stücker, Bürgermeister

Bekanntmachung

Dieser Bebauungsplan ist mit der am 20.03.2023 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 11.04.2023 in Kraft getreten.

Wiehl, den 26.04.2023

gez.
Ulrich Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

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

F — Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr (Unterteilung in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche)

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

0,6 — GRZ

GHmax 8,5 — Maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

z.B. # 10,0 — Parallelmaß in Meter

z.B. 53,0 — Bemaßung in Meter

259,60 — Bezugshöhe in Meter über NHN für die Festsetzung der Gebäudehöhe

6. Nachrichtliche Übernahmen

RS 7 DN 250 ST — Trinkwassertransportleitung (RS 7 DN 250 ST) inkl. Schutzstreifen mit Parallelmaß in m

GLT_112_166 — Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (KSR-Anlage) (Leitungsnr. GLT_112_166) inkl. Schutzstreifen mit Parallelmaß in m

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

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

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.

Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:
- Gebäude und Anlagen der Feuerwehr,
- die dazugehörigen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Gebäudehöhe als Höchstmaß, bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes, sowie auf den in Meter über Normalhöhe Null (NHN) in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt festgesetzt.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Dachbegrünungen, Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Oberlichter – ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Antennenanlagen, die der Feuerwehr dienen, können die Gebäudehöhe um mehr als 2 m überschreiten, Satz 1 gilt insoweit nicht.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer Länge von höchstens 58,0 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind 15 lebensraumtypische Laubbäume der Pflanzenauswahlliste Nr. 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens die folgende Pflanzqualität zu verwenden: Laubbaum (Einzelbaum), Hochstamm, 3x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang

Pflanzenauswahlliste Nr. 1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Die Bäume sind mit stabilen Pfählen anzubinden und wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

4.2 Es sind mind. 35% der Fläche für Gemeinbedarf mit regionalem autochthonem Saatgut anzusäen und als Blühstreifen zu pflegen. Die angesäten Flächen sind als Extensiv-Grünland zu unterhalten.

5 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist unmittelbar an das Plangebiet angrenzend (A1) und im Funktionsraum (A2) vorgesehen.

A1: Auf dem Flurstück 1623 in der Flur 40, Gemarkung Wiehl ist eine dichte („kampartige“) Bepflanzung mit Laubbäumen der Pflanzenauswahlliste Nr. 2 umzusetzen.

Pflanzenauswahlliste Nr. 2

Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 Stammumfang Feld-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm, ohne Ballen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

A2: Auf den Flurstücken 12 und 13 in der Flur 79, Gemarkung Weiershagen ist die Entwicklung eines Feldgehölzes durch Belassen der natürlichen Entwicklung umzusetzen.

B - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Trinkwassertransportleitung

Im Nordosten des Plangebietes verläuft die Trinkwassertransportleitung RS 7 DN 250 ST des Aggerverbands. Die Transportleitung und der entsprechende Schutzstreifen wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gemäß des hier anzuwendenden Fachrechts ist ein 6 m breiter Schutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten. Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Gebäude und Anlagen der Feuerwehr, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen demnach in dem Bereich des Schutzstreifens erst errichtet werden, wenn die Transportleitung nicht mehr vorhanden ist. Bis dahin sind die „Anweisungen zum Schutz von Trinkwassertransportleitungen“ zu beachten.

2 KSR-Anlage

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (KSR-Anlage) (Leitungsnr. GLT_112_166) der GasLINE GmbH. Es sind Wegerechte gemäß bestehender Grunddienstbarkeiten zu beachten. Die KSR-Anlage und der dazugehörige Schutzstreifen mit einer Breite von 2,0 m wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Der Bereich des Schutzstreifens ist von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten. Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Gebäude und Anlagen der Feuerwehr, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind demnach in diesem Bereich nicht zulässig.

C- HINWEISE

1 Schutz von Gehölzen

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind diese Gehölze während der Bauzeit deutlich sichtbar durch eine mobile Absperrung (z.B. Flatterband) abzugrenzen.

Des Weiteren ist die DIN 18920 (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) strikt anzuwenden. Äste und Zweige, die sich möglicherweise im Arbeits-/ Schwenkbereich der Baumaschinen befinden, sind fachgerecht zurück zu schneiden.

2 Schutz des Bodens

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. (vgl. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“).

Des Weiteren sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:
- getrennte Lagerung des Oberbodens
- sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

3 Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind allgemeine Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

4 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG.

Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus sowie die Beleuchtung des Baustellenbereichs sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Dabei ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. Natriumdampflampen). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu unterlassen. Dies gilt ebenfalls für die betriebsbedingte zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche.

Der Gehölzstreifen, in dem sich ein Ameisenhaufen befindet, wird erhalten und während der Bauphase geschützt.

5 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Wiehl als Untere Denkmalbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

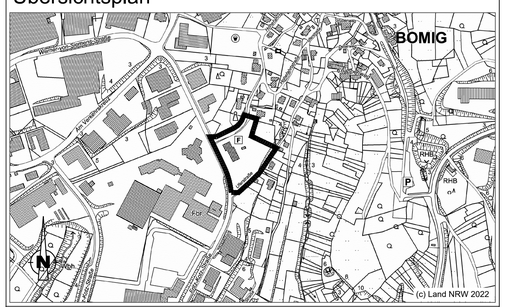
6 Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.

7 DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Stadt Wiehl vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Übersichtsplan



STADT WIEHL

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 116

"Feuerwehrgerätehaus Bomig“

M.: 1:500