



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)**
- 1.1 Gewerbegebiet (GE)
 Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 BauNVO wird das Bebauungsplangebiet als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, unter Verwendung der "Wülfrather Sortimentsliste" des vom Rat am 08.09.2020 beschlossenen "Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes", Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortimente nicht zulässig:
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
 - Bücher
 - Spielwaren
 - Bastelartikel, Bürobedarf
 - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder Säuglinge), Wäsche
 - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Schuhe, Lederwaren
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren
 - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
 - Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Lacken), Zierkissen, Badtextilien
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Akustik
 - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
 - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
 - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)
 - Musikalien, Musikinstrumente
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
 - pharmazeutische Artikel
 - Papier- / Schreibwaren, Schulbedarf
 - Zeitschriften, Zeitungen
 - Schnittblumen
- 1.3 Die in der "Wülfrather Sortimentsliste" aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, sofern ihr Anteil 10% der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreitet.
- 1.4 Zulässig ist der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit handwerklichen Betrieben und dem produzierendem Gewerbe (sog. "Handwerkprivileg"), wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhand errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 Die Grundflächenzahl beträgt entsprechend der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich 0,8.
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
 Die Geschossflächenzahl beträgt entsprechend der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im gesamten Geltungsbereich 2,0.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse
 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt als Höchstgrenze im gesamten Geltungsbereich drei Vollgeschosse.

IV. HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler**
 Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist der Stadt Wülfrath als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu halten.
- 2. Kampfmittel**
 Da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist bei den Bauarbeiten Sorgfalt geboten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Wülfrath, die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem "Merkblatt für Baugrundergriffe", der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu entnehmen.
- 3. Altlasten**
 Bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren, die die Bereiche der in der Plandarstellung gekennzeichneten Altlagerung 7183/3 Wü, die unsystematische Ablagerung 7183_16 Wü oder die Aufschüttungsfläche 7183_3 Wü betreffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Sollten Bau- oder Umbauarbeiten im Ablagerungsbereich stattfinden, die die Oberflächenversiegelung betreffen, sind diese Arbeiten unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen, um Gefährdungen auszuschließen.
- 4. Bodenaushub**
 Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollten dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- 5. Baugrund**
 Das Plangebiet befindet sich über verkastungsfähigem Kalkstein. Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen und der Karstklutgrundwasserleiters auszuschließen; die den Karstklutgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden. Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.

V. Anlagen

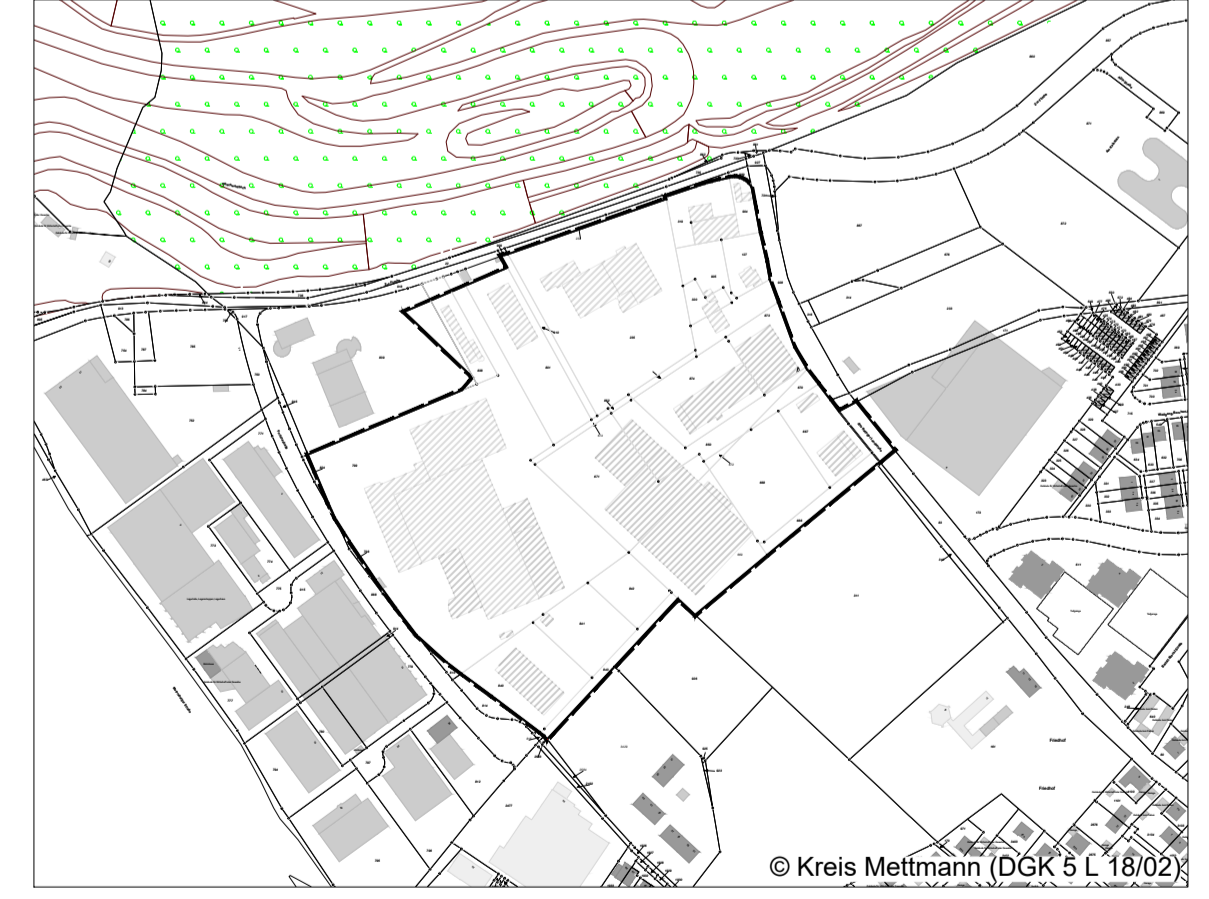
- Zum Bebauungsplan gehören eine Begründung sowie die folgenden Unterlagen:
- Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wülfrath Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Stand:

STADT WÜLFRATH

Bebauungsplan Nr. 2.7.3 "Zur Fliethe"

Stand: 18.06.2020
 Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Wülfrath
 Flur: 012

Übersicht Maßstab 1:5.000



I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 -11 BauNVO)</p> <p>GE Gewerbegebiet</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 u. 17 BauNVO)</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze</p> <p>0,8 Grundflächenzahl</p> <p>2,0 Geschossflächenzahl</p>	<p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>	<p>Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)</p> <p>300 m Schutzzone zu den ausgewiesenen Kalkabbaugebieten</p> <p>Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche.</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p>
---	---	---	---

<p>Katasterzeichen</p> <p>vorhandene Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>vorhandene Höhenpunkte ü. NN</p>	<p>Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt.</p> <p>Wülfrath, den</p>
<p>Sonstige Darstellungen</p> <p>Parallele</p> <p>Vermaßung in Meter</p>	<p>Die Bürgermeister /-in Im Auftrage</p> <p>.....</p>

<p>Erläuterung: Parallel dargestellte Festsetzungen überlagern sich. Zum Bebauungsplan gehört eine Begründung.</p> <p>Die Koordinaten im Bebauungsplan entsprechen den UTM-Koordinaten. (LST 489)</p>	<p>Diese Planunterlage und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.</p> <p>Wülfrath, den</p> <p>..... (ÖB Verm. Ing.)</p>	<p>Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt hat am die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 13a BauGB, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen.</p> <p>Wülfrath, den</p> <p>..... (Bürgermeister /-in)</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13a Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.</p> <p>Wülfrath, den</p> <p>..... (Bürgermeister /-in)</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13a Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Wülfrath, den</p> <p>..... (Bürgermeister /-in)</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Wülfrath, den</p> <p>..... (Bürgermeister /-in)</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wülfrath, den</p> <p>..... (Bürgermeister /-in)</p>
---	--	--	---	--	---	--

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 23.03.2020 (BGBl. I, S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Alle zu diesem Planwerk gehörenden Plangrundlagen, Gutachten, Normen und Richtlinien können bei der Stadt Wülfrath, Stadtplanungsamt, Am Rathaus 1, 42489 Wülfrath während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

© Stadt Wülfrath