

Satzung

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 "L-Markt Gaulstraße" zur Errichtung eines Lebensmittel-discountmarktes in der Stadt Wipperfürth auf der Grundlage des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauG MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 für den Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes im Bereich der Gaulstraße (L 284) ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt umfaßt östlich der Straße in der Flur 48 der Gemarkung Wipperfürth folgende Flurstücke: 1601, 1597, 1598, 1596, 1595 und 1590.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Planzeichnung i.M. 1:250, die Bestandteil dieser Satzung ist, eindeutig abgegrenzt.

Die landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Flurstück 70/1 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile dieser Satzung sind:

Teil A: Pläne

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Geltungsbereich, Festsetzungen und den Verfahrensvermerken M 1:250

Anlage 3: Landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktkarte, M 1:250

Anlage 4: Landschaftspflegerische Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen, M 1:250

~~Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten~~

Teil B: Begründung mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Anlagen zur Begründung

- Biotoptypenbeschreibung
- Tabellen: Bewertung vor dem Eingriff

(Tabelle 1)

Eingriffsbeurteilung und Kompensationsberechnung (Tabelle 2)

Kostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben gem. § 29 BauGB innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 "L-Markt Gaulstraße" wenn sie

- den Vorschriften dieser Satzung,
- den zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist. Befreiungen von den Bestimmungen dieser Satzung können unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

§ 4 Aufhebung entgegenstehender Planungsrechte

Soweit entgegenstehende Planungsrechte für das Gebiet innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen, treten diese gem. § 7 Abs. 3 Satz 8 BauGB MaßnG mit dem Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 "L-Markt Gaulstraße" der Stadt Wipperfürth zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes tritt nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit dem Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004, Seite 2414)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBl. III 213-1-6.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung UVP-Änderungsrichtlinie im Lande Nordrhein-Westfalen vom 04.05.2004 (GV, NRW Nr. 17 vom 03.06.2004, Seite 259)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV, NRW, S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 13.02.2004 (GV, NRW S. 96 ff.).

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Mischgebiet

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- EG :
- Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche mit integriertem Randsortiment (Bäcker, Gemüse, Kiosk u.ä).
 - Bäckerei / Cafeteria mit maximal 100 m² Verkaufsfläche.

Insgesamt ist eine maximale Bruttoverkaufsfläche von 860 m² gem. DIN 277 Teil 2 zulässig.

DG : Wohnungen, Anlagen für Verwaltungen (Büros) sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe; Verkaufsflächen sind ausgeschlossen.

UG : Nicht störende Gewerbebetriebe und zugehörnde Lagerräume, Verkaufsflächen sind ausgeschlossen.

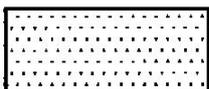
Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Videotheken, Sexshops u. ä. sind nicht zulässig



Baugrenze



Private Erschließungs- und Parkplatzflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrtsbereich

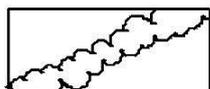


Bauliche Maßnahme zur Lärminderung



Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Pflanzgebote



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(A)

Gebüschartige Abschirmungspflanzung aus

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Heister 2 x v., 150-200 cm
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Heister 2 x v., 150-200 cm
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Heister 2 x v., 150-200 cm
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*),
verpfl. Strauch, 100-150 cm

Hasel (*Corylus avellana*),
verpfl. Strauch, 100-150 cm
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
verpfl. Strauch, 100-150 cm
Hunds-Rose (*Rosa canina*),
verpfl. Strauch, 100-150 cm

Die Fläche des Leitungsgrabens ist von Bepflanzung freizuhalten und als Krautsaum bzw. offener Graben auszubilden. Die Abtragsböschung im Norden kann alternativ als bepflanzbare Stützwand (z.B. aus Findlingen) ausgebildet werden und ist dann mit Stauden und niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

(A1) Ersatzfläche für Verlust von Grünflächen
des wasserrechtlichen Genehmigungsantrages

(B)

Niedrige Hecke/Strauchpflanzung mit Gehölzen wie z.B.

Feldrose (<i>Rosa arvensis</i>), verpfl. Strauch, 60-100 cm	verpfl. Strauch, 60-100 cm
Bibernell-Rose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>), verpfl. Strauch, 60-100 cm	verpfl. Strauch, 60-100 cm
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Heister, 2 x v., 100-150 cm	verpfl. Strauch, 60-100 cm
Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>), Heister, 2 x v., 100-150 cm	verpfl. Strauch, 60-100 cm

- Ⓒ Pflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden wie z.B.
Immergrüne Kriechspindel (*Euonymus fortunei* var. *radicans*)
Gemeiner Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*)
Rose 'Rote Max Graf'
Rose 'Weiße Immensee'

Pflanzung und Erhaltung von 26 St. Hochstämmen im Bereich der Pflanzbindung A, B und C. Verwendung finden Arten wie:
Winter-Linde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Kugel-Akazie (*Robinia pseudoacacia*), Kirsche (*Prunus spec.*),
Säulen-Eiche (*Quercus spec.*), Rot-Dorn (*Cataegus laevigata*), Ahorn (*Acer spec.*), Amerikanische Roteiche (*Quercus rubra*).



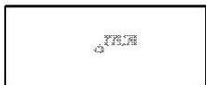
Fassadenbegrünung

- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Blauregen (*Wisteria sinensis*)
- Geißschlinge (*Lonicera spec.*)
- Efeu (*Hedera helix*)

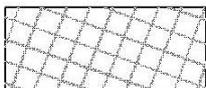
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Höhenpunkte / Höhenkoten:
vorhandenes Gelände (m.ü.NN) (Stand: 08.2002)



vorhandene Bebauung

Nachrichtliche Übernahme



Überschwemmungsgebietsabgrenzung vom 01.02.2002



Kataster mit Stand vom 12.2004

Zu der 2. Änderung wurde ein Gutachten hinsichtlich der Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung für die Innenstadt durch das Büro Junker & Kruse, Markt 5, Dortmund in Juli 2005 erstellt.

PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist eine Vergrößerung der Katasterkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1962 (Flur 80) im Maßstab 1:500 und durch im Jahre 1831 (Flur 48) im Maßstab 1:1250 durch Uraufnahme + vereinfachte Neuvermessung. Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude). Flurstücksnummern wurden ergänzt. Die vorliegende Planunterlage wurde neu kartiert nach einwandfreien totff. Vermessungen und unter Verwendung von totff. Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung).

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Wipperfürth, den 08.02.1998

gez. Saeger
.....
Öffentl. best. Vermess. Ing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Wipperfürth, den 08.02.1998

gez. Saeger
.....
Öffentl. best. Vermess. Ing.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wiel, den 27.01.1998

gez. Schumacher
.....
Planungsbüro Schumacher

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermarken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.

Wipperfürth, den 19

VERFAHREN

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, die von der Planung berührt werden könnten, sind gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG mit Schreiben vom 01.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wipperfürth, den 23.01.1998

Der Stadtdirektor gez. Heukamp

Der Rat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 09.12.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wipperfürth, den 23.01.1998

Der Stadtdirektor gez. Heukamp

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wipperfürth wurde am 20.01.1998 der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen.

Wipperfürth, den 23.01.1998

Der Stadtdirektor gez. Heukamp

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Festsetzungsplan, dem Vorhabenplan und der Begründung, wurde am 09.12.1997 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Wipperfürth, den 23.01.1998

Der Bürgermeister gez. Heukamp

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Festsetzungsplan, dem Vorhabenplan und der Begründung, ist der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 28.01.1998 angezeigt worden.

Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Bezirksregierung
Köln, den 05.03.1998 gez. Mingeler

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Rates der Stadt vom erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.