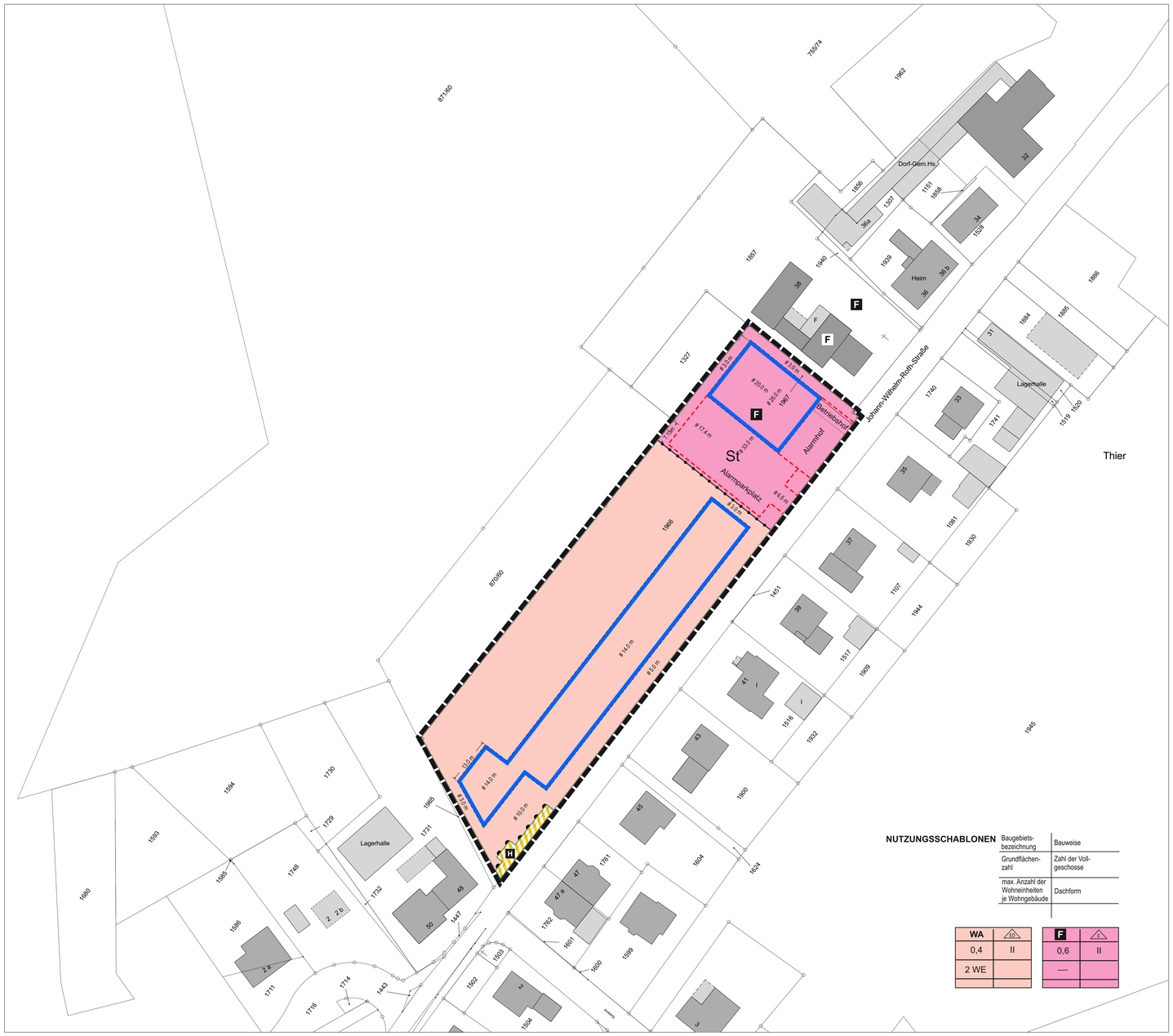
Bebauungsplan Nr. 104 Thier-West (Aher Busch) der Hansestadt Wipperfürth



NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebiets-bezeichnung	Bauweise
Grundflächen-zahl	Zahl der Voll-geschosse
max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	Dachform

WA	
0,4	II
2 WE	

F	
0,6	II
—	

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst am 19.09.2018.

Wipperfürth, den (Bürgermeisterin)

2 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom __.__.2022 an der Planung beteiligt worden.

Wipperfürth, den (Bürgermeisterin)

3 Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat vom __.__. bis __.__.2022 stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am __.__.2022.

Wipperfürth, den (Bürgermeisterin)

4 Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am __.__.2022.

Wipperfürth, den (Bürgermeisterin)

5 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom __.__. bis __.__.2022 stattgefunden.

Wipperfürth, den (Bürgermeisterin)

6 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am __.__.2022 geprüft und entschieden.

Wipperfürth, den (Bürgermeisterin)

7 Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Dormagen, den

(Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW Ulrich Eckert, **PLAN**Werk

8 Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am __.__.2002 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom __.__.200 vom Stadtrat gebilligt.

Wipperfürth, den (Bürgermeisterin)

9 Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am __.__.2002 ortsüblich erfolgt.
Die Satzung ist am __.__.2002 in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.April 2019 (GV.NRW.S.202)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW.S.516)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980 S. 226, ber. S. 716), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, eine Schalltechnische Untersuchung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1. Abschnitt BauNVO)

WA **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig:
- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

F **1.2 Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:
- Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr.

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichen Maßen der Nutzung

2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

St Garagen, Carports (offene Kleingaragen) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie aus betrachtet und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor jeder Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis zu 75 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten. Als Anbau an Garagen sind sonstige Nebenanlagen nur bis zur Höhe der hinteren Baugrenze zulässig.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von der dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze (Vorgartenflächen) sind Gebäude aller Art und Größe (z. B. Kellerersatzräume, Gerätescheuppen etc.) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Müll- /Wertstoffsammelbehälter sowie für Fahrräder, motorisierte Fahrräder u. ä. Kleinfahrzeuge.

Carports und die Flachdächer von Garagen sind mit einem Gründach auszuführen. Ausnahmen aus gestalterischen Gründen sind zulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)

4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) werden in Metern über NHN angegeben.

OK WH Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante (OK) der Attika des obersten Geschosses. Bei geneigten Dächern ergibt sich der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe aus dem obersten Schnittpunkt (OK) der gegenläufigen Dachflächen. Oberer Bezugspunkt (OK) bei Pultdächern ist die jeweils höhere Traufkante. Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe nur für die niedrigere Wand.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch
- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

4.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4 / 0,6 Die Grundflächenzahl von 0,4 GRZ Für das Wohngebiet WA und von 0,6 GRZ für die Gemeinbedarfsfläche werden als Obergrenze festgeschrieben.

4.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II In beiden Baugebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen festgesetzt.

5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)

5.1 Bauweise (§ 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA und Einzelhäuser in der Gemeinbedarfsfläche.

5.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (mit Bestimmungslinien)

Ein Maß von bis zu 0,25 m wird als geringfügiges Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO für das Überschreiten einer Baugrenze festgesetzt. Terrassen dürfen Baugrenzen überschreiten.

Bei Doppelhäusern sind Trennwände bis 2,0 m Höhe und bis zu 3,0 m Tiefe hinter die rückwärtige Baugrenze zulässig. Sie sind in Materialwahl und Farbe den Außenwandflächen des Hauptbaukörpers anzugleichen.

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Bereiche ohne Zufahrten

7 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

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

Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von der dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze (Vorgartenflächen). Die nicht durch notwendige Stellplätze oder Zufahren befestigten / teilversiegelten Flächen sind grüngärtnerisch zu gestalten.

Insgesamt sind 70% der nicht notwendigerweise befestigten Vorgartenflächen zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen, diese sind dauerhaft zu erhalten, Pflanzen sind ggfls. bei Abgang zu ersetzen. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum der Arten und Qualitäten der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Baumhasel (Corylus colurna
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Obstbäume (Malus, Pyrus, Prunus div.)

Pflanzqualität: Mindestpflanzqualität Hochstamm, 18 bis 20 cm StU
Obstbäume je nach Sorte auch 14 bis 16 cm StU

7.2 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze für Pkw mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

7.3 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wieder zu verwenden.

8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

9 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

9.1 Geschosse

Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind ausschließlich oberhalb des des obersten Vollgeschosses zulässig.

9.2 Grundstücksgestaltung

Sofern Standplätze für Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich einzuhausen oder einzugrünen.

9.3 Material- und Farbgebung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Umfassungswände aus rötlich-braunen bis anthrazitfarbenen Vormauerziegeln, in Holzbauweise, Kalksandstein, geschlämmt oder verputzt herzustellen. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von der vorgeschriebenen Material- und Farbwahl abgewichen werden. Glasierte Werkstoffe sind generell nicht zulässig.

Im Plangebiet sind bei der Farbgestaltung von Putz- oder Holzfassaden nur folgende Farbtöne zu verwenden: Gelb- und Beige-Töne mit Ausnahme von Grellgelb, Orange-Töne mit Ausnahme von Leuchtorange, Rot-Töne mit Ausnahme von Leuchtrot und Leuchtkhellrot, Grau-Töne, Braun-Töne sowie Weiß- und Schwarztöne.

Dachflächen bei geneigten Dächern sind mit einer anthrazitfarbenen oder rotbraunen Eindeckung auszuführen. Glänzende Dacheindeckungen, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung oder Nutzung regenerativer Energien, sind unzulässig.

9.4 Garagen

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.

9.5 Dächer

Gewölbte Dächer sind nicht zulässig.

Die Summe der Breite der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel auf einer Dachseite darf 50% der Wandlänge nicht überschreiten. Das Maß der Breite der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ergibt sich aus dem Mittel der Breite des unteren und dem Mittel der Breite des oberen Abschlusses.

Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden (Seitenwänden) aufweisen.

In der Höhe muss zwischen obersterm Dachabschluss (First) und Oberkante (höchster Abschluss) der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 1,00 m verbleiben.

Der Abstand zwischen Traufe und Unterkante (tiefster Abschluss) der Dachgauben und Dacheinschnitte muss, in der Dachschräge gemessen, mindestens 1,00 m betragen.

9.6 Farbgebung

Folgende Farbtöne können zum Vergleich herangezogen werden. Sie entsprechen den RAL-Farbtafeln. Für die Fassaden: Gelb- und Beige-Töne - RAL 1000-1002, 1013-1015, Orange-Töne - RAL 1034,2000, 2003, Rot-Töne - RAL 2013, 3005, 3009, 3011, 3017, Grau-Töne - RAL 7000-7048, 9018-9023, Braun-Töne - RAL 8000-8011, Weiß- und Schwarztöne - RAL 9000-9003, 9006-9016.

Anthrazitfarbenen oder rotbraun für die Dacheindeckung: RAL 840 HR, RAL 7011 bis 7016 und 7021, 7022, 7024 und 7026, sowie RAL 8002 bis 8022 und 8028.

9.7 Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

C Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen
Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden ökologische Kompensations-Maßnahmen gemäß § 30 ff LNatSchG erforderlich.

Artenschutz
Die Rodung von Gehölzen hat im Rahmen des gesetzlichen Rodungszeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zu erfolgen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das häusliche Schutzwasser und das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Denkmalpflege
Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist sicherzustellen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

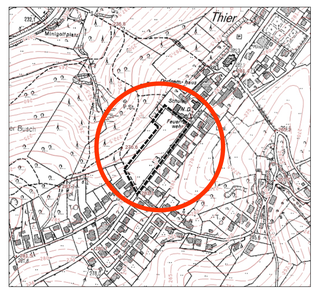
Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Anlagenbezogener Immissionsschutz

Sollen auf dem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz https://www.lai-immissionsschutz.de veröffentlicht.

Bebauungsplan Nr. 104 Thier-West (Aher Busch) der Hansestadt Wipperfürth



Projektnummer: 0005 57

Auftraggeber: Hansestadt Wipperfürth

Datum: 28.03.2024
Version: Vorentwurf

PLANWerk Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung
Hardenbergstraße 43 in 41539 Dormagen
02133/21 72 20 02133/21 72 21
post@planwerk-dormagen.de
www.planwerk-dormagen.de