Bebauungsplan Nr. 86 Siedlung Düsterohl
Stadt Wipperfürth

Textliche Festsetzungen
und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA

Zulässig in den einzelnen Wohngebieten WA[1] - Wa[4] sind:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA[1] - WA[4] sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziffer 3 Anlagen für Verwaltung, Ziffer 4 Gartenbaubetriebe sowie Ziffer 5 Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ga
GGa
Gst

In den Allgemeinen Wohngebieten WA[1] - WA[4] sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze/Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen außerhalb der Baufenster und der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Ga (Garagen), GGa (Gemeinschaftsgaragen) und GSt (Gemeinschaftsstellplätze/Carports) nicht zulässig. Sofern Carports in einem geringeren Abstand als 3 m zur Straßenhinterkante stehen, ist eine freie Sicht über diesen 3 m -Bereich durch den Carport sicher zu stellen.

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

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser 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.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

1.4 Ortsanschlusskabellinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13

Hauszuführungen und andere Kabellinien auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

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

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

TH Die Traufhöhe wird als Höchstmaß in den Baugebieten WA[1] und WA[2] auf 6,5 m, in dem Baugebiet WA[3] auf 9,5 m und in dem Baugebiet Wa[4] auf 3,5 m über der Straßenkrone,

FH die Firsthöhe als Höchstmaß in den Baugebieten WA[1] und WA[2] auf 10,5 m, in dem Baugebiet WA[3] auf 13,5 m und in dem Baugebiet Wa[4] auf 7,5m über der Straßenkrone festgesetzt.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut.
Als First gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der Dachflächen.
Die Höhe der Straßenkrone wird mittig vor dem Gebäude ermittelt.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,3 Die Grundflächenzahl von 0,3 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

(0,6)/(0,9) Die Geschossflächenzahl von 0,6/0,9 wird als Obergrenze festgesetzt. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II/III Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze in den Baugebieten WA[1], WA[2] und WA[4] auf 2 Vollgeschosse und in dem Baugebiet WA[3] auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

2.5 Zahl der Wohnungen (WE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WE Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird in dem Baugebiet WA[1] auf max. 4 WE, in dem Baugebiet WA[3] auf max. 6 WE und in den Baugebieten WA[2] und WA[4] auf max. 2 WE festgesetzt. Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt diese Festsetzung je Gebäudeteil mit separatem straßenseitigem Eingangsbereich.

Eigenständige Wohneinheiten im Dachgeschoss sind nicht zulässig.

2.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Eine längsachsige Abweichung von den Baulinien in geringem Umfang ist ausnahmsweise zulässig; maßgebend für die genaue Position der von Baulinien umfahrenen Anbauten ist die jeweilige nächstliegende Außenwand bzw. Brandschutzwand des entsprechenden Gebäudeteiles.

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

- Straßenbegrenzungslinie

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

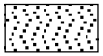
- öffentlicher Fußweg

- befahrbarer Fußweg (verkehrliche Mischfläche)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

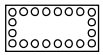
5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Baumbestand innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind dichte Strauchhecken unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) mit der Signatur Obstbaumwiese sind je 3 Obstbäume unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

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

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

8 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NRW)

8.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind als verputzte bzw. geschlämmte Mauerwerksflächen in den Farbtönen
- RAL 1000 Grünbeige
- RAL 1002 Sandgelb
- RAL 1012 Zitronengelb
- RAL 1013 Perlweiß
- RAL 1014 Elfenbein
- RAL 1015 Hellelfenbein

zulässig.

Anbauten sind im gleichen RAL - Ton wie die Fassadenflächen, jedoch zwei Helligkeitsstufen gemäß RAL-Skala dunkler abzusetzen.

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.

8.2 Anbauten

Die Anbauten sind mit einer Größe von je 3,75 m x 3,75 m als eingeschossiger verputzter Massivbau mit Flachdach und massiver Attika auszuführen. Die Attikaabdeckung ist als graue Metallabdeckung, die Absturzsicherung als graue, verzinkte Stahlkonstruktion auszubilden. In dem WA^3 ist bei einem Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen ein zweigeschossiger Anbau mit Balkon zulässig. Die nachfolgenden Schnitte und Ansichten gelten unter Berücksichtigung eines weiteren Geschosses. Fußbodentiefe Fenster und Türen sind nicht zulässig.

Die Geschosshöhe einschließlich Attika wird auf 3,25 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt, die Höhe der Attika auf 0,5 m.

Die Gesamtbreite der Fenster- und Türöffnungen der gartenseitigen Außenwände darf 2,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Außenkanten und Fenster- und Türöffnungen muss 0,65 m, der Abstand zur Oberkante Attika 1 m betragen. Fenster- und Türrahmen sind nur in Weiß zulässig.

Von den Festsetzungen zu den Fenster- und Türmaßen sind Abweichungen ausnahmsweise zulässig, wenn das gestalterische Gesamtkonzept gewahrt bleibt.

8.3 Dachgauben

Dachgauben sind nur gartenseitg nicht auf der Seite des Haupteingang zulässig.

Die Breite der einzelnen Gaube darf 5 m, die Summe der Breiten der Dachgauben 2/3 der Traufläge nicht überschreiten.

Die Höhe der Gauben wird auf 2,45 m festgesetzt, gemessen an der Vorderkante der Gaube ab der Oberkante Fußboden des Dachgeschosses.

Zwischen dem oberen Dachabschluss der Gaube und dem Hauptfirst muss senkrecht gemessen ein Mindestabstand von 0,35 m verbleiben.

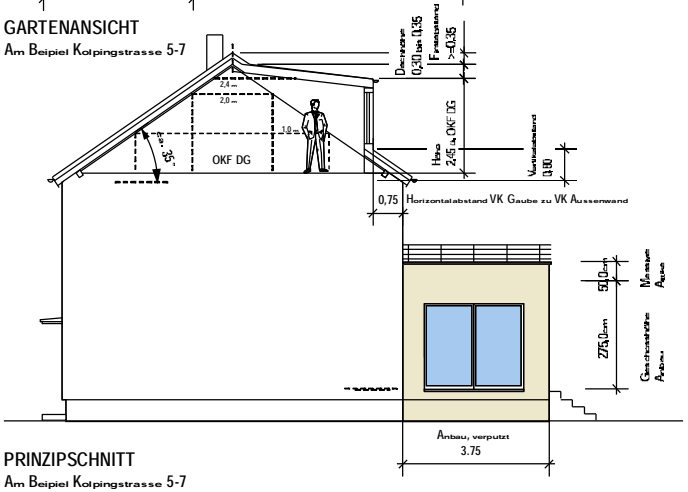
Die Dachneigung der Gaube ist bestimmt durch den Höhenunterschied von 0,30 m bis 0,35 m zwischen Vorder- und Hinterkante (Einschnitt Hauptdach) des Daches (Dachhaut).

Der Abstand der traufseitigen Gaubenwand zur Außenwand des Gebäudes muss auf Höhe Oberkante Fußboden Dachgeschoss gemessen zwischen den äußeren Wandabschlüssen 0,75 m betragen. Der seitliche sichtbare Abstand zwischen Gaubenwand und Dachgiebel (Ortgang) muss mindestens 1,45 m betragen. Der Abstand zwischen den jeweiligen Außenkanten von Brandschutzwand und Gaubenwand muss mindestens 1,00 m betragen.

Von den Seitenabständen der Gauben kann ausnahmsweise um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

SCHNITTE UND ANSICHTEN zu den Ziffern 8.2, 8.3, 8.4 und 8.5

GARTENANSICHT
Am Beipiel Kolpingstrasse 5-7



PRINZIPSCHNITT
Am Beipiel Kolpingstrasse 5-7

8.4 Dachform und -neigung

35°- 45° Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten müssen mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mindestens 35 ° und höchstens 45 ° errichtet werden.

SD Als Dachform der Hauptbaukörper zulässig ist das Satteldach.
Garagen und Geräteräume in Verbindung mit Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgeführt werden.
Untergeordnete eingeschossige Anbauten sind mit Flachdach auszuführen.

8.5 Dacheindeckungen

Für Dacheindeckungen sind nur Dachsteine in den Farben
- **RAL 7021 (Schwarzgrau),**

- **RAL 7010 (Zeltgrau) oder**
- **RAL 7017 (Verkehrsgrau)**

zulässig.

Die Dachentwässerung und die Dachränder sind in grauem Zinkblech auszuführen.

Die Dacheindeckung der Gauben hat wie die Verkleidung der Gauben in grauem Zinkblech zu erfolgen.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind ganzflächig zu begrünen. Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig. Fotovoltaik und Solaranlagen sind zulässig.

8.6 Überdachte Stellplatze und Garagen

Gemeinschaftsstellplätze/Carports mit eigener Zufahrt sind in Verbindung mit der festgesetzten Eingrünung in der Fahrbahnebene bis auf ein Niveau von 0,75 m - 1,0 m unter dem vorhandenen Gelände anzulegen.

Dächer von Garagen und Carports sind ganzflächig zu begrünen.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind als Anlage in Material, Höhe und Ausfertigung auf einander abzustimmen. Eine seitliche Verkleidung der Carportanlagen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m nicht glänzend, in Leichtbauweise zulässig.

8.7 Grundstücksgestaltung

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

8.8 Grundstückseinfriedungen

Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 0,5 m von der Hinterkante des Verkehrsraumes haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen aus der Pflanzliste vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m sind zugelassen.

8.9 Bodenauftrag - Bodenabtrag

In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 7 jeweils maximal bis zu 1,0 m über natürlichem Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböscht werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Neigung bis 70° zulässig und zu begrünen.

9 Notwendige Stellplätze (§ 51 BauO NRW)

Für Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen ist bei einer Wohnraumerweiterung, die zu einer Wohnungsgröße von über 60 m² führt, ein Stellplatz außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist nachzuweisen.

10 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11 Sonstige Festsetzungen

Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (Zufahrt)

12 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

Sträucher	Bäume
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum ‚Schmidt')	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feld-Rose (Rosa arvensis)	Stieleiche (Quercus rebur)
Feldahorn (Acer campestre)	Winterlinde (Tilia cordata)
Hasel (Corylus avellana)	Wildkirsche (Prunus avium)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schneeball (Viburnum opulus)	Wildbirne (Pyrus pyraster)
Holunder (Sambucus nigra)	Wildapfel (Malus sylvestris)
Salweide (Salix caprea)	Sandbirke (Betula pendula)
Hundsrose (Rosa canina)	Rotbuche (Fagus sylvaticus)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Esche (Fraxinus excelsior)
Liguster (Ligustrum spec.)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Hartriegel (Cornus alba)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Pflanzqualität: 1. Ord. Hoch-
Faulbaum (Rhamnus frangula)	stämme StU min. 7 cm, 2. Ord.
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hei., 2-3 x v, 150-175 cm h
Efeu (Hedera helix)	
Pflanzqualität: Str., 2-3 x v, 60-100 cm h	Pflanzabstand: 1.Ord. 7-10 m
Pflanzabstand: 0,80-1,20 m, 0,50-0,80 m für Schnitthecken	2. Ord. 3-4 Hei. je 100 m²

Heimische Obstbaumsorten

Äpfel: Weißer Klarapfel	*Birnen:* Köstliche von Charneau
Goldparmäne	Gute Graue
Doppelter Luxemburger	Pastorenbirne
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise
Jakob Lebel	Clapps Liebling
Zuccalmaglio Renette	*Kirschen/*
James Grieve	*Zwetschen:* Große Schwarze
Kaiser Wilhelm	Knorpelkirsche
Winterambur	Hedelfinger Riesen-
Ontario	kirsche
Boskop	Schneiders Späte
Rheinischer Winterrambur	Knorpelkirsche
Berleptsch	Schattenmorelle
	Hauszwetsche

NUTZUNGSSCHABLONE

WA[1]	
0,3	(0,6)
SD: 35°-45°	II
TH 6,5 m ü. StrKr	FH 10,5 m ü. StrKr
max. 4 WE	

WA[2]	
0,3	(0,6)
SD: 35°-45°	II
TH 6,5 m ü. StrKr	FH 10,5 m ü. StrKr
max. 2 WE	

WA[3]	
0,3	(0,9)
SD: 35°-45°	III
TH 9,5 m ü. StrKr	FH 13,5 m ü. StrKr
max. 6 WE	

WA[4]	
0,3	(0,6)
SD: 35°-45°	II
TH 3,75 m ü. StrKr	FH 7,75 m ü. StrKr
max. 2 WE	

Baugebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform: Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe in Meter über der Straßenkrone	Firsthöhe in Meter über der Straßenkrone
Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude/-teil	