

Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

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

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

GE

Zulässig sind gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO

- alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (V-3-8804.25.1),
- die besonders gekennzeichneten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI mit den laufenden Nummern 181, 182, 183, 185, 189 und 192 der Abstandsliste,
- Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude oder -räume,
- Aufenthalts- und Sozialräume oder -trakte,
- Lagerräume und -plätze,
- Abstellplätze für PKW, sowie
- Einzelhandelsnutzungen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb und wenn es sich bei den Verkaufsflächen um untergeordnete Betriebsteile handelt.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO

- Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und dies durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird,
- Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem oder vermindertem Emissionsverhalten wie die zulässigen Anlagen und Betriebsarten, sowie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis zu einer Größe von 130 m² gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

- alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste sowie Betriebe mit ähnlichen Emissionsverhalten,
- Tankstellen,
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente gemäß der Wipperfürther Sortimentsliste (GMA Einzelhandelskonzept Wipperfürth), sowie
- Vergnügungsstätten.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (V-3-8804.25.1) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Wipperfürther Sortimentsliste (GMA Einzelhandelskonzept Wipperfürth) ist Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

MI

Zulässig sind gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO

- Nebenanlagen der im Gewerbegebiet GE zulässigen Anlagen und Betriebe, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt, und
- Einzelhandelsnutzungen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb und wenn es sich bei den Verkaufsflächen um untergeordnete Betriebsteile handelt.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

- Tankstellen,
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente gemäß der Wipperfürther Sortimentsliste



(GMA Einzelhandelskonzept Wipperfürth),

- Gartenbaubetriebe sowie
- Vergnügungsstätten.

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 9 BauGB)

Im Mischgebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen auch außerhalb der von Baugrenzen und/oder Baulinien umfahrenen Flächen allgemein zulässig, Garagen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze und im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Im Gewerbegebiet sind Garagen außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen nicht zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Aufstellplatz für Neufahrzeuge



1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser oder der fernmelde-technischen Erschließung dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig, innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Aufstellplatz für Neufahrzeuge jedoch nur, soweit diese in unterirdischer Bauweise ausgeführt werden. Die Führung von unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Aufstehende bauliche Anlagen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig.

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Unterirdische Hauptabwasserleitung

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Die gekennzeichnete Fläche mit der Kennziffer 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber der dargestellten Leitung zu belasten.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit der Kennziffer 2 ist ein durchgängiger Streifen von 3m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke Nr. 803, 817 und 818, soweit im Plangebiet, zu bestellen.



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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

OK 288 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Schnittkante der Dachflächen bzw. die Wandhöhe. Ausnahmen sind nur für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugsschächte u.a. Zulässig.

TH 285 Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet werden die Traufhöhe TH als Höchstmaß und die Firsthöhe FH als Höchstmaß gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Innenseite einer Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren oder der Dacheindeckung. Als Oberkante des Firstes gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen bzw. die Wandhöhe.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6 0,8 Die Grundflächenzahl wird gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

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

WE In dem Mischgebiet MI wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit 2 WE als Obergrenze festgesetzt.

- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)
- 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
-  Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (mit Bestimmungslinie)
-  Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) (mit Bestimmungslinie). Ein Zurücktreten von der Baulinie in einem Ausmaß von bis zu 1 m ist zulässig.
- 4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Einfahrtbereich
-  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Der Anschluss des Gewerbegebietes an die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes darf nicht über Flächen des Mischgebietes erfolgen.
- 5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
-  Fläche für die Landwirtschaft
- 6 Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)
- 6.1 Fassadengestaltung
- Bitumenpappe und spiegelnde Materialien (auch Beschichtungen) sind nicht zulässig. Fassaden dürfen nicht in Signalfarben ausgeführt werden. Ausnahmen sind untergeordnet zulässig für Firmenembleme und damit in Verbindung stehende Beschriftungen und Schriftbänder.
- Im Gewerbegebiet sind die Fassaden zur Straßenseite bei einer Länge von mehr als 30 m baulich zu gliedern; ab einer Wandhöhe von 4,5 m sind nur gedeckte Farben der Skala anthrazit-grau-braun zulässig.
- 6.2 Dachform und Dachgestaltung
- Im Gewerbegebiet zulässig sind das Flachdach, das Sheddach oder das Satteldach (max. Dachneigung 25 Grad).
- Im Mischgebiet zulässig sind das Flachdach und das Satteldach (Dachneigung 25 bis max. 48 Grad).
- Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten. Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekieseln.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- 6.3 Werbeanlagen
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 282 m ü. NHN zulässig.
- An Gebäudewänden im Gewerbegebiet darf die Gesamtfläche aller Werbeanlagen einen Anteil von 15 % der jeweiligen für Werbeanlagen zugelassenen Fassadenfläche nicht überschreiten. Dieser Anteil darf bis zu einem Wert von 40 % überschritten werden, wenn er gleichzeitig an einer oder mehreren Gebäudeseiten um den entsprechenden Anteil reduziert wird.
- Im Mischgebiet beträgt die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an den Fassadenflächen 10 % und der max. zulässige Anteil der Fläche von Werbeanlagen an einer einzelnen Wandfläche 25 %.
- Werbeanlagen an den zur Wipper orientierten Fassaden sind nur zulässig für die Firmenbezeichnung des Hauptnutzers, mit einer Größe bis zu 6 qm und wenn sie unbeleuchtet sind. Freistehende Werbeanlagen sind im Bereich zwischen den zur Wipper orientierten Gebäudeseiten und dem der Wipper nächstgelegenen Abschnitt der Plangebietsgrenze nicht zulässig.
- Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen (Schilder) mit maximal 2,00 qm Werbefläche im Grundstückszufahrtbereich angebracht werden.
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung oder Bewegungs- und Springlichter sind nicht zulässig.
- 7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
-  Fläche mit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aus dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 02. Dezember 2005..
-  Grenze des Naturschutzgebietes "Wupper und Wipper bei Wipperfürth"
-  Umgrenzung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes
- 9 Hinweise (§ 2 Abs. 1 PlanZV)
- 9.1 Das FFH-Gebiet Nr. DE 4810-301 „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Begrenzungen sind teilweise identisch.
- 9.2 Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsbereiches gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wupper/Wipper zwischen Hückeswagen und Marienheide, der Hönnige und des Gaulbaches im Regierungsbezirk Köln“, Bezirksregierung Köln, - 54.2.12.1-Wu vom 01.02.2002. Mit Überschwemmungen und Überflutungen im Plangebiet ist zu rechnen; gemäß § 31 a WHG besteht die Verpflichtung, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser und zur Minimierung eventueller Schäden zu ergreifen.
- 9.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Oberflächenbefestigungen von Freiflächen mit Materialien auszuführen, die keine gewässerschädigenden Belastungen hervorrufen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 (Ministerialblatt NRW 2007 S. 659)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht, die Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Vorprüfung zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 04. Oktober 2005 sowie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 02. Dezember 2005.