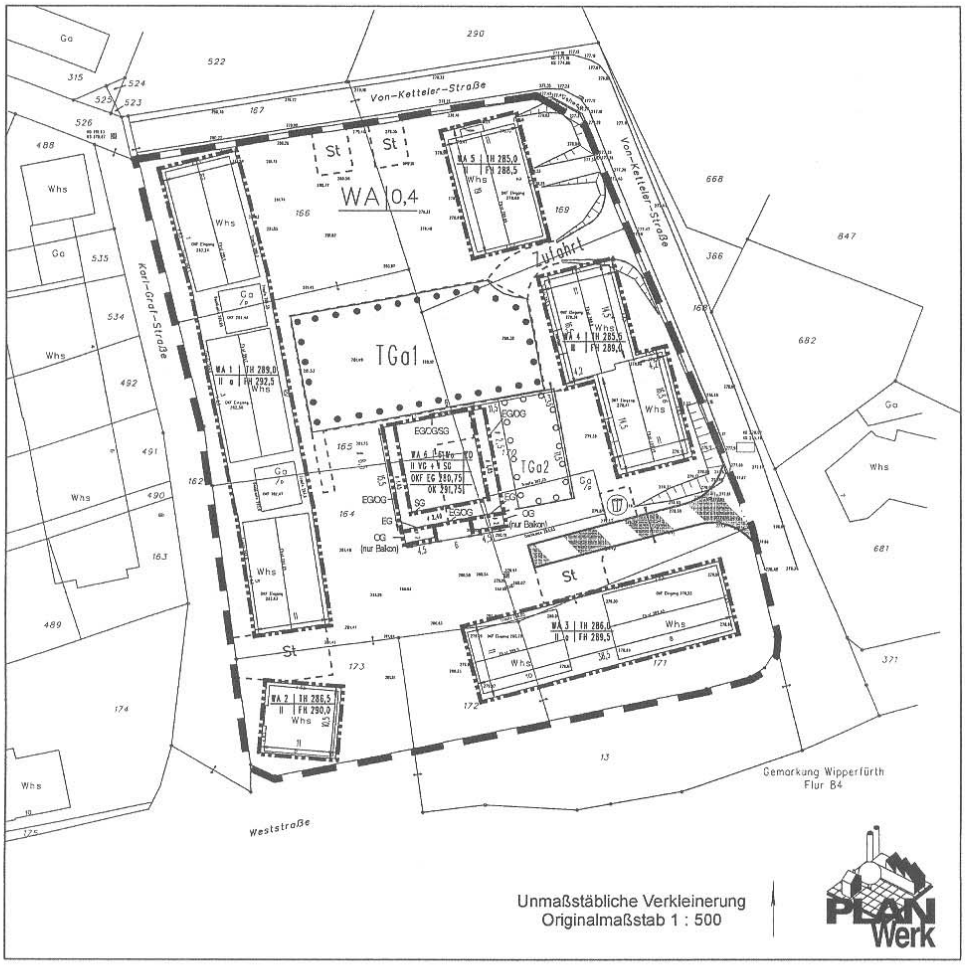
Bebauungsplan Nr. 82 von-Ketteler-Straße (Entwurf ohne Maßstab)



Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

A **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 9 BauGB1Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)**

1.1 **Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6 (§ 4 BauNVO)**

WA

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) der Ziffern 1 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

St

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen sowie der Flächen für Stellplätze nicht zulässig.

TGa

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung TGa sind Tiefgaragen zulässig, wenn deren Deckenoberkanten die Höchstmaße von 279,60 m ü. NN für die TGa1 und 280,75 m ü. NN für die TGa2 nicht überschreiten.

1.3 **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 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 unbeschadet einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Ⓜ

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Aufstellfläche für Müll-Container

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

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)**

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung in Meter (m) über Normal-Null (ü. NN) festgesetzt..

FH
OK

Firsthöhe und Oberkante. Es gelten die Schnittkante und Schnittpunkt der Dachflächen.

TH

Traufhöhe. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Wand der Traufseite mit der Dachhaut.

OKF EG

Oberkante Fußboden im Erdgeschoss. Es gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante des Fußbodens.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,4 Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

II VG + I SG Im WA 6 werden 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses festgesetzt.

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

6 Wo Die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung begrenzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

O Gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung wird die Bauweise für die WA 1 und 3 abweichend festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO): die maximale Länge der Einzelgebäude darf ein Maß von 30 m nicht überschreiten.

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) mit Bestimmungslinien

Geschossweise Festsetzungen:

EG Erdgeschoss

OG Obergeschoss - Innerhalb der Baugrenzen mit der Kennzeichnung OG sind nur Balkons zulässig.

SG Staffelgeschoss

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

Privatstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger

5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)

Die Bepflanzung auf der Tiefgarage TGa1 ist sachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das Dach der Tiefgarage TGa2 ist in gleicher Weise wie das Dach der Tiefgarage TGa1 zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

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

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

7 **Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)**

7.1 **Fassadengestaltung**

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig. Bei der Farbgestaltung sind nur helle Farbgebungen zulässig.

7.2 **Dachgestaltung**

Als Dacheindeckungsmaterialien sind Ziegel und Dachsteine ausschließlich in braunen, rötlichen, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen Farbabstufungen sowie Kupfer- und Zinkblech zulässig. Begrünte Dächer sind unter Beachtung der Ziffer 7.3 allgemein zulässig.

7.3 **Dachformen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind als Dachformen Sattel-dächer und Walmdächer zulässig mit einer Dachneigung von 30° bis 35° Grad. Für intensiv begrünte Dächer sind allgemein geringere Dachneigungen zuläs-sig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist als Dachform nur das Zeltdach zulässig.

Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen, jedoch nicht für Tiefgaragen TGa, sind auch begrünte Flachdächer und Pultdächer zulässig.

7.4 **Dachaufbauten**

Dachgauben sind bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 40 % der Hauptfirstlänge betragen und dürfen vom Giebel einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten. Dachüberstände sind für Dachaufbauten bis maximal 20 cm zulässig.

7.5 **Grundstücksgestaltung**

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

7.6 **Grundstückseinfriedungen**

Mauern und Böschungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Hinterkante des Verkehrsraumes haben und sind zu begrünen. Zur Straßenverkehrsfläche hin orientierte Einfriedungen sind nur bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Diese Einfriedungen sind durch laubtragende Pflanzen zu begrünen.

C **Geltungsbereich und Hinweise**

8 **Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

Zulässige Dachfarben sind z.B. RAL-Farbtöne 3005, 3007, 3009, 3022, 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017.

Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Wipperfürth „Von-Kettler-Straße“ Begründung

Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss SUB der Stadt Wipperfürth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um ein zusätzliches Mehrfamilienhaus im Baublock Von-Kettler-Straße, Karl-Graf-Straße und Weststraße zu ermöglichen. Weil von den geplanten Baumaßnahmen auch der Blockinnenbereich betroffen ist, kann der § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Bereich) keine Anwendung finden. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB ist erforderlich.

Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Bestand, der durch aktuelle Vermessungen und Feldvergleiche erfasst wurde.

Ziel und Zweck der Planung

Der oben beschriebene Baublock ist mit Mehrfamilienhäusern in Trägerschaft der GBW e.G. gebaut und soll durch die Planung nach innen abgerundet werden. Ziel ist die Schaffung von günstig finanzierbarem Mietwohnraum.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Wipperfürther Innenstadt oberhalb des Kölner Torplatzes. Es ist umgeben von weiteren Baugebieten, die ebenfalls überwiegend durch Mietwohnungsbau geprägt sind.

Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Übersichtskarte und der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,65 ha.

Vornutzung

Außer der Blockrandbebauung befindet sich etwa in der Mitte des Plangebietes eine Sammeltiefgarage mit ca. 25 Einstellplätzen, die an der Oberfläche vornehmlich durch Strauchpflanzungen begrünt ist. Im südlichen Bereich wird eine überirdische Sammelgarage durch eine private Zufahrt erschlossen. Die restlichen Flächen im Plangebiet sind durch Rasenflächen, vereinzelte Pflanzungen sowie Wegeverbindungen zwischen den Häusern belegt.

Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich als Fläche für Wohnen dar.

Erläuterung der Planvorgaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen.

Die vorhandene Blockrandbebauung wird planungsrechtlich im Bestand gesichert. Ein zusätzliches Baufenster soll ein weiteres Mehrfamilienhaus aufnehmen.

Die vorhandene Grünfläche über der Tiefgarage soll durch die Festsetzung einer Bindung nachhaltig gesichert werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den umliegenden Baugebieten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des § 4 BauNVO sollen in diesem Fall nur eingeschränkt erlaubt sein, da sie entweder zu flächenintensiv oder in den in zumutbarer Entfernung befindlichen Gewerbegebieten in Wipperfürth unterzubringen sind.

Stellplätze und Garagen

Die vorhandene Tiefgarage, die in der Planzeichnung als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Tiefgarage Tga1 ausgewiesen wird, nimmt einen Großteil der nachzuweisenden Stellplätze sowie der Besucherstellflächen auf. Sie soll in südlicher Richtung erweitert werden (Tga2), wobei das neue Baufenster teilweise mit einbezogen wird. Zusammen mit den als Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellflächen ausgewiesenen Stellplätze im Bereich der Privatstraße soll so Ersatz für die wegfallende (ebenerdige) Sammelgarage geschaffen und der durch die Neubebauung entstehende Stellplatzbedarf befriedigt werden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von Baufenstern (von Baugrenzen umfahrene Flächen) sichert in erster Linie den Bestand. Dabei wird ein geringfügig größeres Maß zugestanden, um für zukünftig eventuell erforderliche Neubaumaßnahmen an gleicher Stelle einen zeitgemäßen Rahmen vorzugeben.

Für das neue Baufenster wird das Maß an der umgehenden Bebauung bzw. dem noch zur Verfügung stehenden Raum ausgerichtet. Dabei wird dem aufgelockerten

Charakter des Baublocks Rechnung getragen. Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (LBauO) NW können eingehalten bzw. überschritten werden. Die Sicherheitsanforderungen sind erfüllt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sichern das Einfügen des neuen Baukörpers in den Bestand. Die Festsetzung zweier Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschoss berücksichtigt die Lage im Blockinnenbereich und soll eine zu starke Dominanz des Baukörpers entgegenwirken.

Um den aufgelockerten Charakter zu erhalten und die entstehende Erschließungslast (besonders die Flächen für den ruhenden Verkehr) in etwa in der bestehenden Größenordnung zu belassen, wird die Anzahl der Wohnungen im neuen Wohngebäude entsprechend der vorgesehenen Nutzung (Mehrfamilienhäuser) angemessen begrenzt. Nur so ist sichergestellt, dass die Anzahl sowohl privater wie auch öffentlicher Stellplätze im Straßenraum dem beabsichtigten Siedlungscharakter entsprechen.

Verkehrsflächen

Für die Erschließung des neuen Baufensters im Blockinnenbereich ist der Ausbau der bestehenden Zufahrt in das Blockinnere vorgesehen. Da sie keine öffentliche Erschließungsaufgabe übernimmt und sich auf privatem Grund befindet, wird eine Privatstraße ausgewiesen.

Der Einmündungsbereich ist so dimensioniert, dass z.B. Müllfahrzeuge bei der Einfahrt in das Plangebiet und beim Zurücksetzen in die Von-Ketteler-Straße die Straßenmitte nicht überqueren müssen.

Umweltbelange

Die vorhandene Begrünung der Tiefgaragen-Abdeckung wird mit einer Erhaltungs-Bindung planungsrechtlich gesichert. Für die Erweiterung ist eine gleichartige Bepflanzung für die nicht unter dem neuen Baufenster gelegen Bereiche verbindlich festgesetzt. Zwischen Baufenster und der Fläche für Anpflanzungen kann ein 2,5 m tiefer Streifen z.B. für Hauszugänge genutzt werden.

Vorgesehene Baumaßnahmen für das zusätzliche Mehrfamilienhaus und die private Zufahrt werden zum Teil auf den bereits versiegelten Flächen der bestehenden Zufahrt sowie der (oberirdischen) Sammelgarage und deren Aufstellflächen erfolgen. Diese Sammelgarage mit ihren Aufstellbereichen fällt künftig weg. Damit wird der Blockinnenbereich von Verkehrslärm entlastet und zusätzliche Bodenversiegelung minimiert.

Die Fläche für das neue Baufenster wird zur Zeit als Zierrasenfläche genutzt. Dem steht die Neuanpflanzung auf den nicht überbauten Bereichen der Tiefgaragenerweiterung und die Entsiegelung im Bereich der (oberirdischen) Sammelgarage gegenüber.

Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW sollen das äußere Erscheinungsbild der Baugebiete den orttypischen Bauformen und den angrenzenden Siedlungsbereichen anpassen.

Planauswirkung

Flächenbilanz
Insgesamt werden ca. 6.500 m^2 Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Bruttobauland reduziert sich durch die innere Erschließung der Wohngebiete (Tiefgarage und Privatstraße) um etwa 1.050 m^2. Bei Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,4 und der Größe der festgesetzten Baufenster entspricht dies einer reinen Baufläche von etwa 2.200 m^2. Ein Bauplatz ist noch unbebaut.

Bodenordnung
Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich, da sich alle Flächen des Plangebietes im Besitz eines Eigentümers befinden.

Kosten
Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer bzw. einem Vorhabenträger überantwortet.

Wipperfürth, den

Guido Forsting
-Bürgermeister-