Bebauungsplan Nr. 89
Niedergaul
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 WA[1] und WA[2] (§ 4 BauNVO)

WA

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

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

Ga
St/Cp
St/(T)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA[1] und WA[2] 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), St/Cp (Stellplätze/Carports) und Stellflächen/Mülltonnenplatz nicht zulässig.

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 einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO 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. Sie sind im WA[1] auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, im WA[2] nur innerhalb der Flächen für Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung St/Cp.

1.4 Ortsanschlusskabellinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13

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

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner sowie der Versorgungsträger

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 - Traufhöhe in Metern

FH - Firsthöhe in Metern

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen im WA[1] ist gemäß Planeinschrieb/Festsetzungsschablone in Metern (m) über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut.
Als First gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der Dachflächen.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt.

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

I

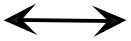
Die Zahl der Vollgeschosse wird für das WA[1] als Obergrenze auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

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

1 WE / 4 WE

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus im WA[1] wird auf max. 1 WE festgesetzt. Im WA[2] sind max 4 WE zulässig.

2.5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 BauGB)



Hauptfirstrichtung

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

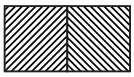
3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße. Die Straßenoberfläche ist mit bituminöser Decke oder in Pflasterbauweise auszuführen.

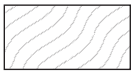


Sichtfelder. Innerhalb der festgeschriebenen Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und dichte Bepflanzungen über 0,8 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

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

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park- und Grünanlagen

6 Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Bachlauf

7 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

7.1 Vermeidung von Eingriffen

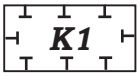
Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Planeinschrieb zur Erhaltung festgeschriebene Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Minderung von Eingriffen

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

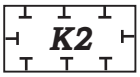
7.3 Kompensation von Eingriffen

Kompensationsmaßnahme K1



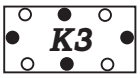
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K1 ist gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine baumheckenartige Randeingrünung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand an standortgerechten Laubgehölzen ist in die Pflanzung einzubeziehen, zu pflegen und zu erhalten.
Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

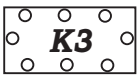
Kompensationsmaßnahme K2



Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K2 ist gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein Bachauengehölz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand an standortgerechten Laubgehölzen ist in die Pflanzung einzubeziehen, zu pflegen und zu erhalten.
Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K3





Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und für Bindungen zur Erhaltung von Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauG mit der Kennziffer K3 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages dichte einreihige Weißdorn-Schnitthecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand ist in die Pflanzung einzubeziehen, zu pflegen und zu erhalten.
Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

8 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.

9 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltenswertes Einzelgebäude

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

10 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

10.1 Fassadengestaltung

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

10.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden.

Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind im WA[1] allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im WA[1] sind zulässig.

10.3 Dachformen

SD
32°-45°

In dem Baugebiet WA[1] ist als Dachformen nur das Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 45° Grad zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Bei Garagen sind die Flachdächer zu begrünen.

10.4 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als Einzelgauben 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 von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.

10.5 Grundstücksgestaltung

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

10.6 Bodenauftrag - Bodenabtrag

In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 8 jeweils maximal bis zu 1,00 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 1,50 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Baumhecke

Sträucher
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum ‚Schmidt')
Feld-Rose (Rosa arvensis)
Feldahorn (Acer campestre)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schneeball (Viburnum opulus)
Holunder (Sambucus nigra)
Salweide (Salix caprea)
Hundsrose (Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum spec.)
Hartriegel (Cornus alba)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Efeu (Hedera helix)
Pflanzqualität: Str., 3 x v, 60-80 cm h (Acer campestre, Carpinus und Fagus: lHei.) oder vergleichbar
Pflanzabstand: je 5 m^2 ein Strauch

Bäume
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus rebur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Wildkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Wildbirne (Pyrus pyraster)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fragus sylvaticus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Stechpalme (Ilex aquifolium)
Pflanzqualität: 1. Ord. Hochstämme StU min. 8 cm, 2. Ord. Hei., 1 x v, 150-200 cm h oder vergleichbar
Pflanzabstand: 1. Ord. 7-10 m, 2. Ord. 3-5 m

Bachauengehölze

Heister/Sträucher
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Silberweide (Salix alba)
Salweide (Salix caprea)
Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)
Pflanzqualität: Heckenpflanzen, mindestens 2 x verpflanzt, 80-100 cm h, o.B. (je nach Art m.B.!)
Pflanzabstand: mindestens 1,5 x 1,5 m in Gruppen á 10 15 Exemplaren einer Art

Hochstämme
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm
Pflanzabstand: mindestens 4,5 x 4,5 m, beliebig

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Abgrenzungen der Denkmalbereichssatzung Niedergaul gemäß § 2 Abs. 3 und § 5 DSchG.

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA^1	1 WE
I	SD
0,4	32° - 45°
TH 292,5	FH 297,5

WA^2	4 WE

Baugebietsbezeichnung	Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude
Zahl der Vollgeschosse	Dachform
Grundflächenzahl	Dachneigung
Traufhöhe in Meter über Normal-Null	Firsthöhe in Meter über Normal-Null