

Bebauungsplan Nr. 48.3.b „Gewerbe West - Neyemündung“

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 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)

St Fläche für Stellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der Baufenster und der Fläche für Stellplätze zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur mit einem ganzflächig begrünten Flachdach zulässig.

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

Ⓜ Mülltonnenplatz

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und 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.

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 ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablone 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)

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

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

II Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschoss festgeschrieben.

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

2 WE Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf max. 2 WE festgeschrieben. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohnung festgeschrieben.

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

↔ Hauptfirstrichtung

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

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß der Einschreibungen in der Planzeichnung sind



- nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



- Einzel- oder/und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
zulässig.

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

▬ Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

4.1 Verkehrsflächen

— - Straßenbegrenzungslinie



- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich (verkehrliche Mischfläche)



- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg

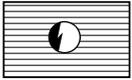
4.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▼-----▼ Einfahrtbereich

•••• Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

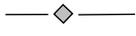
5 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB)

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

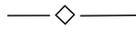


Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung (Transformatoren)

5.2 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Unterirdische Abwasserleitungen

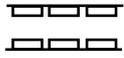


Unterirdische Elektrizitätsleitung

5.3 Ortsanschlusskabeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

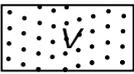
6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



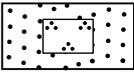
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsbetreiber zu belasten.

Die Flächen sind von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

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



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park- und Grünanlagen mit Ausgleichsflächen

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

8.1 Vermeidung von Eingriffen

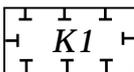
Der Baumbestand innerhalb der Grünflächen ist auch ohne zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Minderung von Eingriffen, Oberflächenbefestigung

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

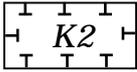
8.3 Kompensation von Eingriffen

Kompensationsmaßnahme K1



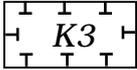
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K1 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Bachauengehölze unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K2



Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K2 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Flutrasen (z.B. Landschaftsrasen für Feuchtlagen RSM 7.3 der Regel-Saatgut-Mischungen Rasen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kompensationsmaßnahme K3



Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K3 ist gemäß der Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung ein naturnahes Bachbett für den Neyebach anzulegen.

9 Freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Innerhalb der besonders gekennzeichneten Gewässerschutzzone sind aufstehende baulichen Anlagen nicht zulässig.

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

Der Oberboden (Mutterboden) der Bachböschungen und das Sohlsubstrat des Bachlaufes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und für die Maßnahmen der Bachumverlegung wiederzuverwenden.

Die nicht überbauten oder nachhaltig versiegelten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA sind mit unbelastetem Mutterboden abzudecken.

11 Lärmvorbelastete Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Belastungen des Baugebietes durch Verkehrslärm der Egener Straße und Fluglärm des angrenzenden Landeplatzes Wipperfürth gegeben.

Die Wohnbaufläche WA dieses Bebauungsplanes ist laut Schalltechnischer Untersuchung des Ing.-Büro Graner + Partner in Teilen jeweils den Lärmpegelbereichen I bis III nach DIN 4109 zuzuordnen, der gesondert festgeschriebene Bereich dem Lärmpegelbereich IV. Das Schalldämmmaß im Lärmpegelbereich IV beträgt 40 dB(A). Der mit Bauantrag geforderte Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der Außenteile hat nach DIN 4109 zu erfolgen (s.a. Pkt. 16).

B 12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

12.1 Fassadengestaltung

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

12.2 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 allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

12.3 Dachformen

SD Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind die Flachdächer zu begrünen.

12.4 Dachneigung

30°-45° Die Dachneigung wird auf 30° bis 45° bei Satteldächern festgeschrieben.

12.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Einzelgauben 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 von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.

12.6 Grundstücksgestaltung

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

12.7 Grundstückseinfriedungen

Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Hinterkante des Verkehrsraumes haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

12.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag

In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 10 jeweils maximal bis zu 1,00 m über/unter 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 sind zu begrünen.

13 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Sträucher

Salweide (*Salix caprea*)
Öhrchen-Weide (*Salix audita*)
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)

Bäume

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Silberweide (*Salix alba*)

Holunder (*Sambucus nigra*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

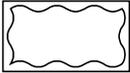
Pflanzqualität: Heckenpflanzen, mind. 3 x v,
 80 - 100 cm h, o.B. (je nach Art m.B.)

Pflanzabstand: mind. 1,5 x 1,5 m

Pflanzqualität: Hochstämme, StU
 mind. 12 - 14 cm h

Pflanzabstand: mind. 4,5 x 4,5 m

15 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)



Umgrenzung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes

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

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.

Gemäß der zu diesem Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Untersuchung bewirken die Verkehrs- und Fluglärmswerte von der Egener Straße und dem Sonderlandeplatz Wipperfürth-Neye, dass die zur Egener Straße und dem Sonderlandeplatz gerichteten Fassaden der geplanten Wohnhäuser mit passiven Lärmschutzmaßnahmen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszustatten sind. Für Außenbauteile einschließlich der Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteiles (Wand/Dach + Fenster - Rolladenkästen + Lüftungselement u. dgl.) von 30 dB für Wohnungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" als Schutz gegenüber dem Lärmpegelbereich II und von 35 dB(A) gegenüber dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Das entspricht standardmäßigen Bauausführungen bei Neubauten. Es wird empfohlen, Schlafräume auf der schallabgewandten Hausseite zu planen. Für lärmzugewandte Schlafräume- und Kinderzimmerfenster werden fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn keine andere, lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit besteht.

Laut der Ergebnisse der zu diesem Bebauungsplan herangezogenen umwelttechnischen Erhebung ist der Untergrund der Wohnbauflächen dieses Bebauungsplans künstlich angeschüttet. Baugrunduntersuchungen und gegebenenfalls eine entsprechende Bauausführung werden empfohlen.

Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden Mensch der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden nicht überschritten. Zudem ist die Anschüttung in weiten Bereichen mit unbelastetem Bodenmaterial abgedeckt. Bereiche ohne Überdeckung sollten zur Vorsorge mit einer mindestens 30 cm mächtigen Bodenschicht abgedeckt werden.

Unterhalb der vorhandenen Abdeckung aus unbelastetem Bodenmaterial ist jedoch ab

einer Tiefe von 1 m unter Geländeoberkante mit wachsenden Anteilen von Ziegel-, Glas- und Gipsresten sowie Schlacke, Asche und Hausmüllrückständen zu rechnen. Bei Bodenaushubmaßnahmen ab 1 m Tiefe ist eine fachgutachtliche Begleitung geboten. Es wird auf die Ausführungen dazu in der Begründung in Kapitel 6.6 und II. Umweltbericht - Schutzgut Boden verwiesen.

Die vorhandene Abdeckung ist nur eingeschränkt kulturfähig. Für eine ausgeprägte Gartennutzung ist eine Überdeckung mit kulturfähigem Boden von mindestens 30 cm Dicke angeraten. Auf Punkt 12.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag wird verwiesen.

Zur Sicherung des Flugbetriebes sind für Baukräne in der Bauphase gegebenenfalls Beschränkungen der maximalen Höhe, des Standortes und der Standzeiten erforderlich.

Im Bereich des westlichen Baufensters verläuft eine Leitungstrasse der Bergische Energie- und Wasser-GmbH in NO/SW-Richtung.

NUTZUNGSSCHABLONE

WA		Baugebietsbezeichnung	
0,3	II	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
SD: 30°-45°		Dachform: Dachneigung	
TH 274,5	FH 277,5	Traufhöhe in m ü. NN	Firsthöhe in m ü. NN