

Bebauungsplan Nr. 39 „Gaulbach - Ost“

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 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.

Ausnahmsweise zulässig sind im WA² gemäß § 1 (9) BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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 den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind je nach Zweckbestimmung:



Gemeinnützige Einrichtungen als Seniorenzentrum wie Seniorenwohnheime, Seniorenwohnungen, Kranken- und Altenpflegeeinrichtungen, Begegnungsstätten, Veranstaltungsräume, zugeordnete Büros, Wohnungen, und Verwaltungseinrichtungen sowie Nebeneinrichtungen und -anlagen,



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen als Beratungsstelle wie Begegnungsstätten, Versammlungs- und Veranstaltungsräume, Büros und Verwaltungseinrichtungen, zugeordnete Wohnungen sowie Nebeneinrichtungen und -anlagen.

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



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

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

St

Fläche für private Stellplätze

Ga

Fläche für Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA² und WA⁵ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze.

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

Ht

Fläche für haustechnische Versorgungseinrichtungen

Die der Versorgung der Baugebiete 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 in den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion, in den Flächen für den Gemeinbedarf ausschließlich einen der Grünanlagen-/Freiflächenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des jeweiligen Baugebietes nicht widersprechen.

Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 3 m zur Uferoberkante des Gaulbaches einzuhalten.

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

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen festgesetzt in Metern (m) über Normal-Null (NN) oder dem vorhandenen Gelände (GOK) zum Zeitpunkt der Planfassung in der Mitte an der straßenseitigen Gebäudefront.

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

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO gelten für die Allgemeinen Wohngebiete WA² und WA³ zusätzlich Mindestwerte.

OK EGF Für das WA³ wird zusätzlich die Oberkante Erdgeschossfußboden auf 0,5 - 0,7 m über dem Gehweg gegenüber dem Hauseingang festgeschrieben.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,3 - 0,4 Die Grundflächenzahl gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

2.3 Geschossflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO)

0,8 - 1,2 Die Geschossflächenzahl gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

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

II - VI Die Zahl der Vollgeschosse gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

+ 1 SG Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum und den Ordnungsziffern ³ und ⁶ ist zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse je ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig.

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



Hauptfirstrichtung

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- o b Gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen sind außer der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als besondere Bauweise auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.



In den Allgemeinen Wohngebieten WA², WA⁴ und WA⁵ sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, im WA³ nur das Einzelhaus.

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

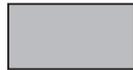


Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



- Straßenbegrenzungslinie



- öffentliche Straßenverkehrsfläche



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



- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg



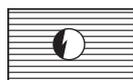
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg



- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche

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

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

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

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



Die gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsbetreiber zu belasten. Eine Bebauung der Flächen mit Hochbauten ist ausgeschlossen.

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



Öffentliche Grünfläche



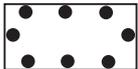
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Vermeidung von Eingriffen



Der als zu erhalten festgeschriebene Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Der Bewuchs auf den gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für nicht zu erhaltene Bäume im Zuge einer Baumaßnahme ist eine Um- oder Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

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 breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

8.3 Minderung von Eingriffen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für je 3 öffentliche oder private Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Stellplatzflächen sind insgesamt mit Bäumen und Sträuchern unter Verwendung der Arten der Pflanzliste abzupflanzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum unter Verwendung der Arten der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei allen Baumpflanzungen ist zu ungeschützten Hausanschlussleitungen ein Sicherheitsabstand von 2,50 m einzuhalten.

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

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

B 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

10.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind als verputzte bzw. geschlämmte Mauerwerksflächen in weiß bis grauweiß zulässig. Verkleidungen mit Naturschiefer sind zulässig.

Die Verwendung von Holz im Farbton dunkelbraun ist zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach ist Holz auch in den Farbtönen grau bis schwarz zulässig.

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 allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

10.3 Dachformen

SD Als Dachform in den Allgemeinen Wohngebieten WA¹, WA², WA⁴ und WA⁵ sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Beratungsstelle ist nur das Satteldach zulässig.

WD Als Dachform in dem Allgemeinen Wohngebiet WA³ ist nur das Walmdach zulässig.

SD Als Dachformen für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum sind je nach Eintragung in Planzeichnung und Nutzungsschablone das Satteldach, FD das Pultdach und/oder das Flachdach zulässig.

FD/PD

Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig.

Sonderformen wie Pultdächer sind als optisch untergeordnete Dachflächen zulässig. Flachdächer sind begrünt als begehbare Terrasse und für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Bei Garagen und Carports sind die Flachdächer zu begrünen.

10.4 Dachneigung

30°-40° Die Dachneigung wird gemäß Eintragung in Planzeichnung und Nutzungsschablonen für
40°-50° Satteldächer festgeschrieben.

10.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Zwerchhäuser und Einzelgauben sind bis maximal 2,50 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 40 % der Einzelhausfirstlänge betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 2,00 m nicht unterschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

10.6 Grundstücksgestaltung

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

10.7 Grundstückseinfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ und den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum sind Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen 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.

10.8 Trennwände

Gartenseitige Trennwände zwischen Terrassen bei Doppel- oder Reihenhäusern sind bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude als Hecken, in Holz oder dem Material der Hausfassade auszuführen.

Wände sind zu begrünen.

10.9 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.

11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Sträucher

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*, 'Schmidt')
Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hartriegel (*Cornus alba*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Bäume

Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Salweide (*Salix caprea*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzqualität: Str., 2-3 x v, 60-100 cm h
(bei Kleinsträuchern den Arten entsprechend niedriger)

Pflanzabstand: je 5 m² höchstens ein Strauch

Pflanzqualität: Hei., 2-3 x v,
150-175 cm h, oder vergleichbar
(*Acer campestre* und *Carpinus*: IHei.)

Pflanzabstand: mindestens 7 m

13 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)



Umgrenzung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes



Einzel-Baudenkmal mit der laufenden Nummer 145 der Denkmalliste der Stadt Wipperfürth

14 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.

Die Böden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind potentiell setzungsgefährdet. Entsprechende Baugrundvoruntersuchungen sind zu empfehlen.

Im Plangebiet befindet sich ein durch Auskoffnung sanierter Altstandort; das Vorhandensein von Restbelastungen kann nicht ausgeschlossen werden. Bau- und/oder Umnutzungsmaßnahmen sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Oberbergischen Kreis abzustimmen. Unmittelbar neben dem Plangebiet ist ein weiterer Altstandort im Altlastenkataster des Oberbergischen Kreises eingetragen; Einflüsse auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA¹		WA²		WA³		WA⁴		WA⁵									
0,4	⊙0,8	0,4	⊙0,8	0,4	⊙0,8	0,4	⊙0,8	0,4	⊙0,8								
SD: 40°-50°	II	SD: 40°-50°	II	WD: ---	II	SD: 40°-50°	II	SD: 40°-50°	II								
TH: 6,0 m ü. GOK	o	TH: 5,0 -6,5 m ü. GOK	△ED	TH: 8,0 -8,8 m ü. GOK OK EGF: 0,5 -0,7 m ü. GOK	△E	TH: 6,5 m ü. GOK	△ED	TH: 6,5 m ü. GOK	△ED								
GBF Senioren- zentrum¹		GBF Senioren- zentrum²		GBF Senioren- zentrum³		GBF Senioren- zentrum⁴		GBF Senioren- zentrum⁵									
0,3	⊙0,8	0,4	⊙0,8	0,4	⊙0,8	0,4	⊙1,0	0,4	⊙1,2								
SD: 30°-40°	III	SD: 30° -40°	II	FD/PD: ---	II+1 SG	FD: ---	III	FD: ---	VI								
TH: 282,0 m ü. NN	b	TH: 283,0 m ü. NN	b	TH: 283,0/286,5 m ü. NN	b	TH: 286,5 m ü. NN	b	TH: 295,5 m ü. NN	o								
GBF Senioren- zentrum⁶		GBF Senioren- zentrum⁷															
0,4	⊙1,0	0,4	⊙0,8														
FD/PD: ---	III+1 SG	SD: 30° -40°	II														
TH: 286,5/290,0 m ü. NN	b	TH: 284,0 m ü. NN	o														
GBF Beratungs- stelle		<table border="1"> <tr> <td>Baugebietsbezeichnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Dachform: Dachneigung</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Traufhöhe</td> <td>Bauweise</td> </tr> </table>								Baugebietsbezeichnung		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachform: Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Bauweise
Baugebietsbezeichnung																	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl																
Dachform: Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse																
Traufhöhe	Bauweise																
0,4	⊙0,8																
SD: 40°-50°	II																
TH: 6,5 m ü. GOK	△ED																