



Übersichtplan Bebauungsplangebiet Nr. 67.3 – Wilhelmshöhe – ohne Maßstab

## Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

**2. Planänderung:** Ergänzungen = unterstrichen  
entfallend = ~~durchgestrichen~~

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

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

##### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

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)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA können Stellplätze und Garagen unter Beachtung der Ziffer 6.2 auch außerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen zugelassen werden, jedoch nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und der seitlichen Verlängerung der hinteren Baugrenze.

##### **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 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.

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

##### **1.5 Ortsanschlusskabeln gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13**

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

### **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)**

- Traufhöhe in Metern
- Firsthöhe in Metern

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung in Metern (m) über der geplanten Straße mittig vor dem Gebäude 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)**

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt.

#### **2.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern mit 2 WE und bei Doppel- und Reihenhäusern mit 1 WE festgesetzt.

Ausnahmen können zugelassen werden.

### **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)

#### **3.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)**

Die Flächengröße der Baugrundstücke wird als Mindestmaß auf 380 m<sup>2</sup> für Einzelhausgrundstücke, 550 m<sup>2</sup> für Doppelhausgrundstücke (2 Hälften) und 150 m<sup>2</sup> für Reihenhausgrundstücke festgesetzt.

#### **3.3 Bauweise (§ 22 BauO NW)**

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind

- Einzel-, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 20 m.
- Einzel- und Doppelhäuser.

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

- Straßenbegrenzungslinie, auch als Trennlinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

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

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

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

#### **6.1 Vermeidung von Eingriffen**

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

#### **6.2 Minderung von Eingriffen**

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

#### **6.3 Kompensation von Eingriffen**

##### **Kompensationsmaßnahme K1**

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 BauGB mit der Kennziffer K1 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zweireihige Mischhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand an Sträuchern ist in die Pflanzung einzubeziehen, zu pflegen und zu erhalten.

Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

##### **Kompensationsmaßnahme K2**

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K2 ist ein Feldgebüsch in lockeren Gruppen und dichten Reihen gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzen sind Arten und Qualitäten der Pflanzliste "Sträucher" und "Bäume".

Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

### **7 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****8 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)****8.1 Fassadengestaltung**

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig. Doppel- und Reihenhäuser sind in Formelementen, Materialwahl und Gestaltelementen einheitlich zu gestalten.

**8.2 Dachgestaltung**

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, roten, schwarzen, grauen und anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten. Als Materialien sind Ziegel und Dachsteine in der v.g. Farbgebung zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Begrünte Dächer sind unter Beachtung der Ziffer 8.3 allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

**8.3 Dachformen**

In den Baugebieten WA sind als Dachformen nur Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° Grad zulässig. Für intensiv begrünte Dächer sind allgemein, für Pultdächer ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer sowie ans das Wohnhaus angeschleppte Dächer zulässig. Bei Garagen sind die Flachdächer zu begrünen. Bei Pultdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe für das oberste Vollgeschoss.

**8.4 Hauptfirstrichtung**

Hauptfirstrichtung

**8.5 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte 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 Hauptfirslänge betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.

**8.6 Grundstücksgestaltung**

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

**8.7 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 aus der Artenliste vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

Gartenseitige Trennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,5 m ab Hinterkante Gebäude zulässig

**8.8 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.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**10 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)****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., 2-3 x v, 60-100 cm h  
 oder vergleichbar  
 Pflanzabstand: 0,80-1,20 m für Feldgehölze, 0,50-0,80 m für Hecken

**Bäume**

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
 Stieleiche (*Quercus rebur*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)  
 Wildkirsche (*Prunus avium*)  
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
 Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*)  
 Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
 Sandbirke (*Betula pendula*)  
 Rotbuche (*Fagus sylvaticus*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Stechpalme (*Ilex aquifolium*)  
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)

**Pflanzqualität:** 1. Ord. Hochstämme  
 StU min. 7 cm, 2. Ord. Hei., 2-3 x v,  
 150-175 cm h oder vergleichbar  
 Pflanzabstand: 1.Ord. 7-10 m  
 2. Ord. 3-4 Hei. je 100 m<sup>2</sup>

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

Gemäss des zu diesem Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Gutachten bewirken die prognostizierten Verkehrslärmwerte von der Egener Straße (K 13), dass die Südwestfassaden der zur Egener Straße gerichteten geplanten Wohnhäuser dem Lärmpegelbereich II-III der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zuzurechnen sind. Das erforderliche Schalldämmmaß wird mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik (Isolierverglasungen gemäß Wärmeschutz-Verordnung) erfüllt. Der Gutachter empfiehlt, Schlafräume auf der schallabgewandten Nord-Ostseite (Wilhelmshöhe) zu planen.

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.

Stadt Wipperfürth  
Der Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 67.3 Wilhelmshöhe 2. Änderung

### Begründung

#### 1. Anlass der 2. Planänderung

Ungefähr die Hälfte der 7 Baugrundstücke werden zur Zeit bebaut.

Im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen ist aufgefallen, dass der Bebauungsplan unter Punkt 8.5 der textlichen Festsetzungen in der Überschrift den umfassenden Begriff „Dachaufbauten“ verwendet, jedoch in der eigentlichen textlichen Festsetzung nur von „Dachgauben“ die Rede ist. Diese Einschränkung auf eine mögliche Form der Dachaufbauten ist gestalterisch nicht gewollt und soll anlässlich eines vorgelegten Bauvorhabens generell ausgeschlossen werden.

#### 2. Inhalte der 2. Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67.3 Wilhelmshöhe erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der dem Plan zugrundeliegenden Gestaltungsziele „Dachaufbauten“. Die betroffenen Gestalterischen Festsetzungen (Ziff. 8.5 Dachaufbauten) werden ergänzt (unterstrichene Passagen) und wie folgt neu gefasst:

##### 8.5 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte 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.

Mit dieser textlichen Neufassung können die unveränderten Gestaltungsziele auch bei den zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt werden.

Ziel der Festsetzungen ist nach wie vor, die äußere Gestalt der geplanten Gebäudekörper an die ortstypische umgebende Bebauung anzupassen. Hierzu gehören insbesondere Festsetzungen zu Dachgestaltung, Hauptfirstrichtung und Dachaufbauten. Durch die Festsetzung der Traufhöhe und der Einschränkung bei der Ausbildung der Dachaufbauten auf max. 40% der Hauptfirstlänge bzw. maximal 3,00 m wird erreicht, dass sich die Dachflächen deutlich in ihrer Erscheinung zurücknehmen. Es soll nicht der Eindruck einer, über die festgesetzte Traufhöhe hinausgehenden Geschossigkeit erweckt werden. Dieser

Eindruck wird jedoch insbesondere durch eine starke Ausprägung von Gebäudefronten und -einschnitten im Bereich des Daches ausgelöst, wie sie in der ursprünglichen Fassung der Gestaltungsfestsetzung nicht eindeutig ausgeschlossen werden konnten. Da die o.g. negativen Auswirkungen auf die Dachgestaltung auch durch massive Dacheinschnitte erreicht werden können wird darüber hinaus der Begriff „Dacheinschnitte“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **3. Verfahren**

Da die Änderungsinhalte nicht die Grundzüge der Planung berühren und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) nicht erkennbar ist, sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Änderungsverfahren (§ 13 Baugesetzbuch) erfüllt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 24.11.2004 die Einleitung des vereinfachten Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67.3 Wilhelmshöhe beschlossen und dem Änderungsentwurf zugestimmt.

Durch amtliche Bekanntmachung wird der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.01. - 02.02.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wipperfürth, den .....2005