

# Bebauungsplan Nr. 90 "Neyetal"

## 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.

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/Ga

Fläche für Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze sowie in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze St sowie Stellplätze und Garagen St/Ga sind auch überdachte Stellplätze zulässig, soweit sie mit einem Flachdach versehen sind, das ganzflächig zu begrünen ist.

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

Ⓜ

Aufstellplatz für Mülltonnen

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

OKF EG -Oberkante Erdgeschossfußboden in Metern

OK -Oberkante baulicher Anlagen

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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

I Die Zahl der Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 wird als Obergrenze auf 1 Vollgeschosse festgesetzt.

### 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.

### 2.Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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)

### 4.1 Verkehrsflächen

————— - Straßenbegrenzungslinie

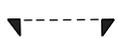
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

 - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg

 - öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

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



Einfahrtbereich



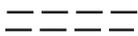
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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

### 5.1 Ortsanschlusskabelnlinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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



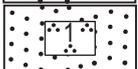
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsbetreiber zu belasten.

Die Flächen sind von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

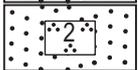
## 6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park- und Grünanlagen mit Ausgleichsflächen



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park- und Grünanlage

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

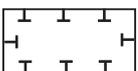
### 7.1 Vermeidung von Eingriffen

Der Gehölzbestand innerhalb der privaten 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.

### 7.2 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.

### 7.3 Kompensation von Eingriffen



Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Gehölzstreifen unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern 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 BauGB)

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

## 9 Lärmschutz

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Belastungen der Baugebiete durch Verkehrslärm und Sportanlagenlärm der angrenzenden Tennisanlage gegeben.



Die Wohnbauflächen WA dieses Bebauungsplanes sind laut Schalltechnischer Untersuchung des Ing.-Büro R. Stöcker dem Lärmpegelbereich I nach DIN 4109 zuzuordnen, die gesondert festgeschriebenen Bereiche dem Lärmpegelbereich II und III. Das Schalldämmmaß im Lärmpegelbereich II beträgt 30 dB(A), im Lärmpegelbereich III 35 dB(A). Der mit Bauantrag geforderte Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der Außenwände hat nach DIN 4109 zu erfolgen (s.a. Pkt. 13).



### 9.2 Lärmschutzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Innerhalb der Umgrenzung der gesondert festgeschriebenen Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus beidem zu errichten. Die Höhe der Oberkante der Lärmschutzanlage ist gemäß der Einzeichnungen in der Planzeichnung als Mindestmaß einzuhalten.

## 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.

Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

#### 10.3 Dachformen

SD/PD

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

#### 10.4 Dachneigung

30°-45°/  
8°-20°

Die Dachneigung wird auf 30° bis 45° bei Satteldächern und auf 8° bis 20° bei Pultdächern festgeschrieben.

#### 10.5 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.

#### 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

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.

## 10.8 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.

## 11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 12 Trennlinie (§1 Abs. 4 BauNVO)

● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## 13 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*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hartriegel (*Cornus alba*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

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

**Pflanzabstand:** je 5 m<sup>2</sup> ein Strauch

### Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Wildkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

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

**Pflanzabstand:** alle laufende 5-7 m ein Baum

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

Gemäß der zu diesem Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Untersuchung bewirken die Verkehrs- und Sportanlagenlärmwerte von der Egener Straße und dem angrenzenden Tennisplatz, dass die zur Egener Straße und der Tennisanlage gerichteten Fassaden der diesen nächstgelegenen 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 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.

Als Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 (1a) BauGB durchgeführt (vertragliche Sicherung).

## NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe in m ü. NN	Firsthöhe in m ü. NN
Dachform: Dachneigung	Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

<b>WA1-4</b>		<b>WA5-6</b>	
0,3	II	0,3	I
TH s. Plan- einschrieb	FH s. Plan- einschrieb	TH s. Plan- einschrieb	FH s. Plan- einschrieb
SD: 30°-45° PD: 8°-20°	max. 2 WE	SD: 30°-45° PD: 8°-20°	max. 2 WE