

Bebauungsplan Nr. 57 "Schnipperinger Mühle"

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 Sondergebiete Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)



Die Wochenendhausgebiete SOWOCH 1 - SOWOCH 18 dienen Zwecken der Erholung, ausschließlich dem Freizeitwohnen als zeitweiliger Aufenthalt in Wochenendhäusern und den Freizeitaktivitäten, die das Freizeitwohnen nicht stören. Ganzjähriges Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Das Ab- und Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen in den Wochenendhausgebieten ist nicht zulässig.

In den Wochenendhausgebieten SOWOCH 1 - SOWOCH 19 sind zulässig:

1. Wochenendhäuser
2. Anlagen und Einrichtungen für nicht störende Freizeitwecke.

1.2 Sondergebiete Betrieb (§ 10 BauNVO)



Im Sondergebiet SOBETRIEB a sind eine den Wochenendhausgebieten zugeordnete Betriebswohnung mit max. 130 m² Wohnfläche sowie Betriebsräume bis 50 m² Größe in unmittelbarer Umgebung zulässig.

Im Sondergebiet SOBETRIEB b sind ausschließlich Nebenanlagen gemäß 1.5 zulässig.

1.3 Sondergebiet Gaststätte (§ 10 BauNVO)



Im Sondergebiet SOGAST sind eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m² Betriebsfläche zzgl. 100 m² Außengastronomie, Betriebsgebäude und -räume wie Lager und eine Betriebswohnung mit max. 130 m² Wohnfläche zulässig sowie Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Wochenendhausgebiete haben ausschließlich einen dem Freizeitwohnen 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.

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.

 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Sondergebiet SOBETRIEB b sind Nebenanlagen für die Versorgung der Wochenendhausgebiete sowie Ab- und Unterstellplätze für Wirtschaftsfahrzeuge zulässig.

 Aufstellplatz für Mülltonnen

1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wochenendhaus ist max. 1 Stellplatz (Pkw) bis 7 m ab Straßenbegrenzungslinie auf dem Wochenendhausplatz zulässig.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) für Pkw sind nur in den Sondergebieten SOBETRIEB a und im SOGAST in Verbindung mit der Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig.

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

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone als Traufhöhe TH in Metern (m) über der Straßenkrone (Bezugspunkt) mittig vor der Grundstücksfront festgesetzt. Der einzelfallbezogene Straßenhöhenwert ist ausgehend von den beiden nächstgelegenen NN-Straßenhöhen in der Planzeichnung durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Für Gebäude, die von mehr als einer Straße erschlossen werden können, gilt für die Bezugshöhe die höher gelegene Straße als maßgebend.

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

I

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone festgesetzt.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauO NW)

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



- Einzelhäuser und/oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 35 m (nur SOGAST)

- Einzelhäuser.

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



Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze um bis zu maximal 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Anwendung der Regelung des § 6 Abs. 13 BauO NRW ist nicht zulässig.

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



- Straßenbegrenzungslinie, auch als Trennlinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



- private Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich



- private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg



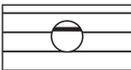
- private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg



- private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz

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

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

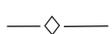


Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung (Pumpstation)

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



Oberirdische Elektrizitätsleitung (10 kv)



Unterirdische Elektrizitätsleitung (10 kv)

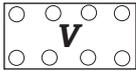
5.2 Ortsanschlusskabeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

Rasenkammerstein oder Kies.

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind als Vegetationsfläche, z.B. als Rasen, Schotterrassen oder Rasenkammerstein herzustellen.

Mindestens 60 % der Aufstellplätze für Wochenendhäuser sind als Vegetationsfläche anzulegen.



Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) mit der Kennziffer V sind dichte Strauchhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der nachstehenden Arten und Qualitäten

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Liguster (*Ligustrum spec.*)
 Hartriegel (*Cornus alba*)
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

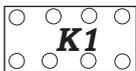
Pflanzqualität: Str., 2-3 x v., 60-100 cm h

Pflanzabstand: 0,80-1,20 m, 0,80-1,20 m, 0,50-0,80 m für Schnitthecken

Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

9.3 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 mit der Kennziffer K1 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Baumhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der nachstehenden Arten und Qualitäten.

Bäume

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Pflanzqualität: Heister, 2 x v., 200 -300 cm

Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Pflanzqualität: 2.3 j.v.S., 80 -120 cm

Im Pflanzraum vorhandene Koniferen sind zu entfernen.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Freischneiden im 1. und 2. Standjahr, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K2



Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 a fünf Einzelbäume der Art Stieleiche (*Quercus robur*) als Heister, 2 x v., 200 -250 cm gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung von den festgesetzten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unberührt bleibt.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege / Entwicklungsschnitt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K3



Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 a zehn Einzelbäume der Art Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*) als Heister, 2 x v., 200 -250 cm gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung von den fest-gesetzten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unberührt bleibt.

Ortsfremde Gehölze (Fichten und andere Koniferen) sowie Bestände des Japan-Knöterichs (*Reynoutria japonica*) sind zu entfernen.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege / Entwicklungsschnitt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K4



Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Kennziffer K4 ist gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein Gehölzstreifen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der

Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Freischneiden im 1. und 2. Standjahr, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

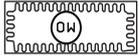
10 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen



Gewässerrandstreifen (§ 90 a LWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Sondergebiete zu versickern.

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

12 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.

Als Materialien sind Ziegel, Dachstein und gewellte Plattenelemente in der v.g. Farbgebung zulässig.

Begrünte Dächer sind unter Beachtung der Ziffer 11.3 allgemein zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

12.3 Dachformen

SD/PD
10° - 35°

In den Sondergebieten SOWOCH sind als Dachformen gemäß Planeinschrift / Festsetzungsschablone nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° Grad und im Sondergebiet SOGAST Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.

Für intensiv begrünte Dächer sind allgemein, für Pultdächer ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig.

Für Garagen und Carports (nur zulässig in den Sondergebieten SOGAST und SOBETRIEB a) sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.

12.4 Grundstücksgestaltung

Sofern Müllbehälterstandorte und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie zu begrünen.

12.5 Einfriedungen von Wochenendhausplätzen

Zäune und Mauern zu Verkehrsflächen als Platzeinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen. Drahtzäune und Stabgitterzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m sind zugelassen. Die Freiflächen der Wochenendhausplätze sind gärtnerisch zu nutzen, Lagerplätze für Baumaterialien, KFZ u.a. sind nicht zulässig.

12.6 Abgrabungen und Auffüllungen

In den Sondergebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen jeweils maximal bis zu 1,00 m vom natürlichen Gelände allgemein zulässig. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und zu begrünen.

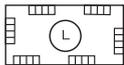
12.7 Oberflächenbefestigung / Vegetationsflächenanteil

Wie unter Ziff. 9.2 aufgeführt sind Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken der Wochenendhausgebiete mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

Mindestens 60 % der o.g. Grundstücke sind als offene Vegetationsfläche anzulegen.

13 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet gemäß LandschaftsschutzVO vom 06.12.2007.

D Hinweise (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

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.

Für die Errichtung der Wochenendhäuser ist ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gemäß § 68 BauO NRW erforderlich.

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 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.



Die mit der abweichenden Signatur versehenen Teilbereiche der Sondergebiete sind durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdet; eine Bebauung mit Wochenendhäusern oder einem Wohnhaus für die Betriebswohnung im SOBETRIEB a ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

E Festsetzungsschablone

Sondergebiet (Nr.)	Zahl der Vollgeschosse
Bezeichnung	max. Grundfläche
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Dachform	Dachneigung