

HANSESTADT WIPPERFÜRTH**BP NR. 93.2 WUPPER-INNENSTADT OHLER WIESEN, TEILBEREICH II**

STAND: 15.02.2013

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB****1.1 Mischgebiete (MI 1 und 2) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO**

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5; 6 und 9 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB**2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB**

Im Bebauungsplan ist die zulässige Firsthöhe (FH) innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenheim als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt definiert.

Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Firsthöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

In den Mischgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür eigens vorgesehenen Flächen zulässig.

Neu zu errichtende Garagen und überdachte Stellplätze müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Sie dürfen nicht vor die der Straße (Haupterschließung L284) zugewandte Fassade hervortreten.

In den Mischgebieten sind Stellplätze allgemein zulässig.

5. FLÄCHEN, DIE VON EINER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen erforderlichen Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen (Bebauungen, Anpflanzungen, Einfriedungen) ab einer Höhe von 0,8 m über Oberkante Straßenbelag freizuhalten.

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE GEM. § 9 (1) NR. 21 BAUGB

Im Bebauungsplan werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt:

- Im Bereich des Grundstücks 152 wird ebenfalls ein Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten der Anlieger (Eigentümer, Anwohner und Nutzer) des Grundstücks 151 eingetragen.
- Das Leitungs- und Fahrrecht (LF1) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dient zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Grundstücks 151.
- Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Kanaltrasse, die entsprechend durch Leitungs- und Fahrrechte gesichert wird (LF2).

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Schnitthecke aus bodenständigen Gehölzen anzupflanzen.

Pflanzabstand: 5 St. / lfdm.

Gehölzarten:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer campestre	Feldahorn

Die Schnitthecken sind unter Berücksichtigung der nachbarschutzrechtlichen Gesichtspunkte zu pflegen und einmal pro Jahr (Ende Juni) zu schneiden.

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 (1) NR 24 BAUGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 8, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 8, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 40 dB betragen. Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN DEN MI-GEBIETEN UND IN DER GB-FLÄCHE:

9.1 Dachgestaltung

9.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer und begrünte Dächer zulässig.

9.1.2 Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.

9.1.3 Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind die RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

9.1.4 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.

9.2 Werbeanlagen

9.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (bedeutet innerhalb des gesamten Geltungsbereiches) zulässig.

9.2.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

9.3 Fassadengestaltung

9.3.1 Bitumenpappe und spiegelnde Materialien (auch Beschichtungen) sind nicht zulässig. Fassaden dürfen nicht in Signalfarben ausgeführt werden.

9.3.2 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 2 qm zulässig.

C. HINWEISE

Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Leitungen der BEW (Bergische Energie- und Wasser- GmbH) und sonstiger Leitungsträger, die bei Grundstücksänderung und Veräußerungsvorhaben entsprechend zu sichern sind.

Natur- und Landschaftsschutz

Notwendige Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

Prüfungen

Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufeldräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, von den Maßnahmen betroffen sind.

Baubetrieb

Bautätigkeiten an Gebäuden sollten durch eine fledermausfreie ‚Versiegelung‘ der Gebäude im Spätsommer (vor allem der Invasionszeit der Zwergfledermaus) vorbereitet werden. Die Gebäude sind hierzu geschlossen zu halten, die Neubesiedlung ist durch Schließen von Ritzen, Spalten und Höhlen zu verhindern.

Denkmalschutz

Gem. Schreiben des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 15.10.2012 befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude des EvB-Gymnasiums, Lüdenscheider Straße 50. Im Rahmen des Umgebungsschutzes müssen die nachfolgenden Planungen mit den Denkmalschutz- und Denkmalpflegebehörden abgestimmt werden.