

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen



1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind Gebäude und Nebenanlagen für die Land- und Forstwirtschaft zulässig, soweit diese dem Nebenerwerb dient.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

* Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max. bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 286 NHN

Höhe der baulichen Anlagen

max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

a1

abweichende Bauweise

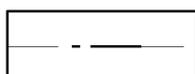
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten.



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 6,00 m zu ihrer Zufahrt von der zur Straßenseite zugelagerten Grundstücksgrenze haben.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NW)

Baugestaltung

Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Glasbausteine sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Als Farbe für die Fassadengestaltung sind die von dem verwendeten Naturschiefer, für Klinker weiße, rote und rotbraune Töne zulässig. Für andere Fassadenmaterialien sind folgende Töne und ihnen entsprechende Farben des Farbregisters RAL 850-HR zulässig:

Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Telegrau (RAL 7047), Seidengrau (RAL 7044), Lichtgrau (RAL 7035).

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

Drempel

Drempel sind nur bis zu 1 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

SD / PD / KWD

Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächer.

20° - 45°

Dachneigung

als Mindest- und Höchstgrenze

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen graublau (RAL 5008), anthrazit-grau (RAL 7016), schwarz-grau (RAL 7021), granitgrau (RAL 7026), schwarz-braun (RAL 8022), signal-schwarz (RAL 9004), tief-schwarz (RAL 9005), Verkehrsschwarz (RAL 9017) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, keine Windräder) sind auf den Dächern zulässig.

Unbewegliche Anlagen wie z.B. Satellitenschüsseln

sowie weitere Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen.

Die Vorschriften für die Farbgestaltung entfallen für Anlagen zur Nutzung der erneuerbaren Energien.

Gauben

Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt, jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand

vom Ortgang von Graten und Kehlen,

vom First und

von Gaube zu Gaube,

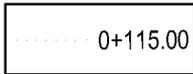
gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 50 cm einhalten.

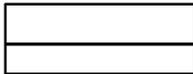
Im Bereich des Wendehammers ab Station 0+115,00 der Straßenachse bis Ende ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

In diesem Abstandsbereich sind Straßenleuchten und Verkehrsschilder auch auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

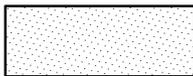


6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



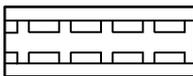
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)

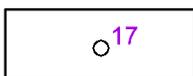


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Leitungsrecht zu Gunsten der Hansestadt Wipperfürth)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



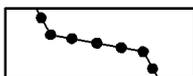
Rückenstützen, ggf. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen etc., soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Nach Herrichtung der Erschließungsstraße können sie in die Nutzungen der Wohnbaugrundstücke überführt und verändert werden, sofern die Sicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.



Nicht über das Kataster bestimmte Definitionspunkte



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

WA	
II	0,4
a	2 Wo
20°-45°	SD,PD,KWD
	FH 278 NHN

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Bauweise	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Dachneigung	Dachgestaltung
nur Einzelhäuser	max. zulässige Firsthöhe

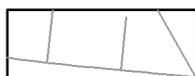
8. Sonstige Darstellungen



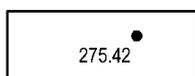
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



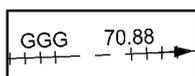
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



vorhandene Böschung



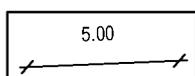
Planungshöhen in m ü.NHN



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandene Schmutzwasserdruckleitung



Vermessung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan

9. Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Zweckbestimmung:
Schutzzone IIb und III der Wasserschutzgebietsverordnung Sülzüberleitung

10. Hinweise

Belange des Bodenschutzes

Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises weist darauf hin, dass gemäß digitaler Bodenbelastungskarte eine Überschreitung der Vorsorgewerte im Oberboden prognostiziert wird. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes leitet sich hieraus die dringende Empfehlung ab, den Oberboden im Gebiet zu belassen, um einer möglichen Belastung von bisher unbelasteten Böden an anderer Stelle entgegenzuwirken (§ 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung).

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone IIb und III der Wasserschutzgebietsverordnung Sülzüberleitung. Die räumliche Abgrenzung der Zonen ist nachrichtlich in die Planzeichnungen übernommen worden. Im Rahmen der Bebauung sind die Regelungen der Schutzgebietsverordnung für die Schutzzone II und III anzuwenden.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutz und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalentdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

Koordinatenverzeichnis

Punkt	X	Y
1	32382922,58	5661345,98
2	32382901,50	5661319,25
3	32382897,07	5661312,57
4	32382898,24	5661299,48
5	32382946,22	5661249,38
6	32382946,19	5661247,83
7	32382936,80	5661238,83
8	32382935,32	5661238,80
9	32382932,48	5661241,76
10	32382932,40	5661243,19
11	32382932,89	5661245,78
12	32382928,69	5661260,07
13	32382928,00	5661261,25
14	32382894,67	5661296,06
15	32382892,94	5661315,30
16	32382897,09	5661321,65
17	32382906,85	5661290,49
18	32382924,07	5661306,98
19	32382928,93	5661267,44
20	32382944,56	5661246,27
21	32382941,34	5661243,19
22	32382965,57	5661246,81
23	32382964,96	5661243,80
24	32382933,74	5661240,44
25	32382936,11	5661238,53
26	32382925,68	5661233,38
27	32382928,61	5661231,96
28	32382924,07	5661202,50
29	32382927,22	5661205,24
30	32382902,10	5661244,40
31	32382924,03	5661265,40
32	32382881,31	5661266,03
33	32382903,28	5661287,07
34	32382879,62	5661329,59
35	32382892,13	5661321,31
36	32382889,61	5661317,51
37	32382891,78	5661293,29
38	32382924,92	5661258,68
39	32382930,11	5661241,02
40	32382921,79	5661233,04
41	32382910,15	5661245,19
42	32382913,76	5661248,65
43	32382880,95	5661282,91
44	32382877,10	5661325,80
45	32382902,48	5661315,30
46	32382914,02	5661309,03
47	32382930,55	5661291,77
48	32382919,71	5661281,40
49	32382900,41	5661301,55
50	32382899,57	5661310,91
51	32382956,87	5661291,49
52	32382974,75	5661286,32
53	32382974,03	5661283,78
54	32382978,60	5661279,52
55	32382969,62	5661258,71
56	32382948,54	5661264,98
57	32382930,13	5661231,28
58	32382944,76	5661241,15
59	32382952,72	5661232,26
60	32382933,93	5661215,36
61	32382929,50	5661220,29
62	32382913,87	5661352,17

Planunterlage

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT / KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem amtlichen Lagebezugssystem ETRS89/UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Wipperfürth, den2014

gez. Dipl. -Ing. Paul Gertz
(Siegel)
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94 Wipperfeld-Felderweg wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30.11.2011 gefasst. Die Änderung des Verfahrens auf das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am beschlossen.

Wipperfürth, den2014

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2013 bis 22.02.2013 einschließlich stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis stattgefunden.

Wipperfürth, den2014

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Wipperfürth am als Satzung beschlossen worden.

Wipperfürth, den2014

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

RECHTSKRAFT

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2014 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wipperfürth, den2014

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) geändert worden ist.

Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) in Kraft getreten am 28. Mai 2014.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)

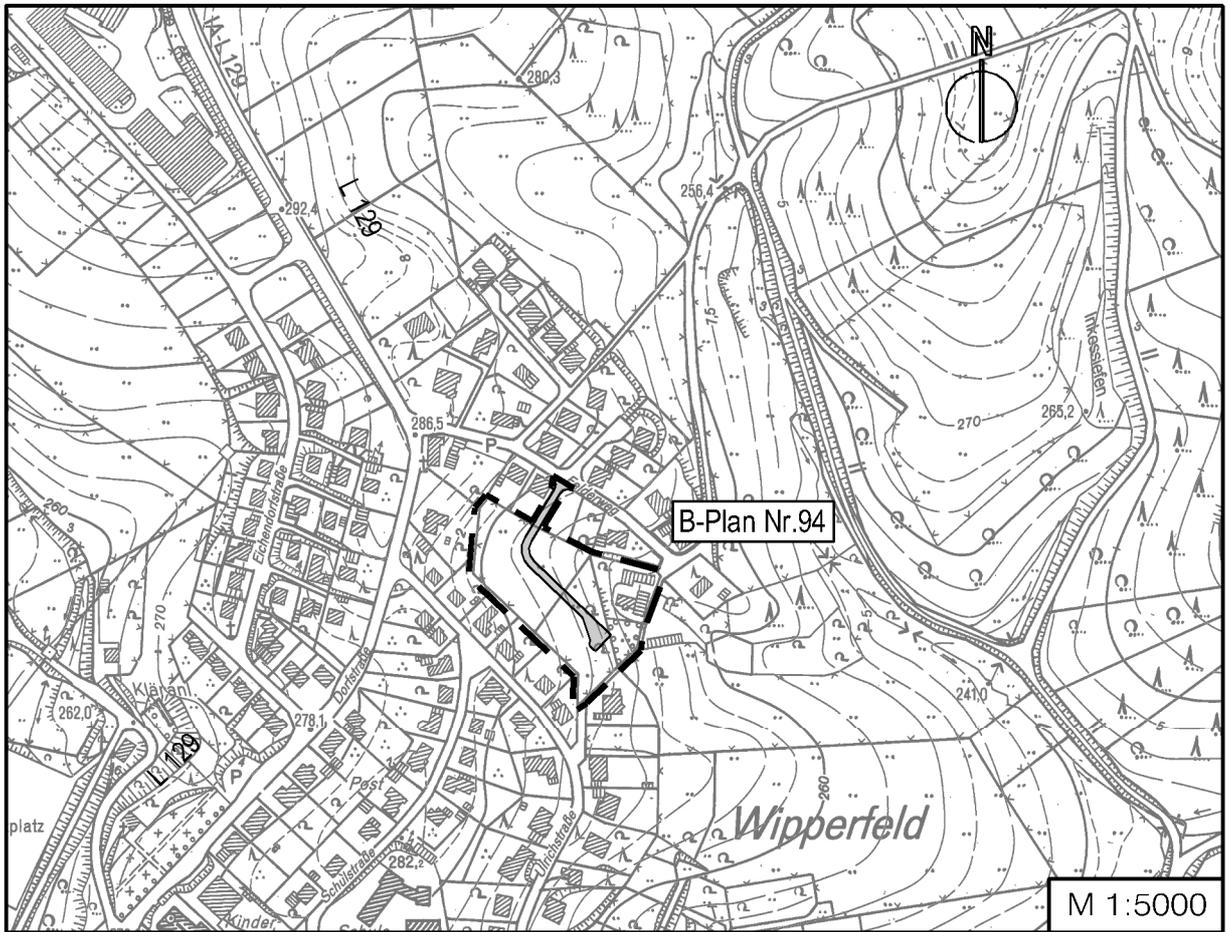
Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878), in Kraft getreten am 31. Dezember 2013.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht

(Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)

Zuletzt geändert durch VO vom 5. August 2009 (GV, NRW. S. 442, 481), in Kraft getreten am 1. September 2009.

Zu diesem Bebauungsplan gehört gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung.



Büro NRW (Wiehl)
Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher
Oststraße 8 D-51674 Wiehl
Telefon +49 (0) 2262 - 72050
Telefax +49 (0) 2262 - 72056
infol@pbs-schumacher.de
www.pbs-schumacher.de

Projekt Nr.	1410	Status	EF
Datei	1410_B-Plan		
bearbeitet	Schr		
gezeichnet	Grau		
Projektleiter	Schr		
Aufgestellt	Wiehl, den 17.11.2014		



Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 94
"Wipperfeld - Felderweg"

M. 1:250