

Bebauungsplan Nr. 39 „Gaulbach - Ost“

Stadt Wipperfürth

1. Änderung

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



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.

Ausnahmsweise zulässig sind im WA² gemäß § 1 (9) BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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 den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind je nach Zweckbestimmung:



Gemeinnützige Einrichtungen als Seniorenzentrum wie Seniorenwohnheime, Seniorenwohnungen, Kranken- und Altenpflegeeinrichtungen, Begegnungsstätten, Veranstaltungsräume, zugeordnete Büros, Wohnungen, und Verwaltungseinrichtungen sowie Nebeneinrichtungen und -anlagen,



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen als Beratungsstelle wie Begegnungsstätten, Versammlungs- und Veranstaltungsräume, Büros und Verwaltungseinrichtungen, zugeordnete Wohnungen sowie Nebeneinrichtungen und -anlagen.

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



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Fläche für private Stellplätze



Fläche für Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA² und WA⁵ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze.

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

Fläche für haustechnische Versorgungseinrichtungen

Die der Versorgung der Baugebiete 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 in den Allgemeinen Wohngebieten ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion, in den Flächen für den Gemeinbedarf ausschließlich einen der Grünanlagen-/Freiflächenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des jeweiligen Baugebietes nicht widersprechen.

Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 3 m zur Uferoberkante des Gaulbaches einzuhalten.

- ⑨ Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf GBF Seniorenzentrum² sind haustechnische Anlagen zur Aufbewahrung und Vorsortierung von Abfällen des Seniorenzentrums mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² 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 - Traufhöhe in Metern

AH - Oberkante der Attika in Metern

OK EGF Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen festgesetzt in Metern (m) über der Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EGF) des Gebäudes oder der Oberkante Erdgeschossfußboden des nächstgelegenen Bestandsgebäudes.

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

Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO gelten für die Allgemeinen Wohngebiete WA² und WA³ zusätzlich Mindestwerte.

Für das WA³ wird zusätzlich die Oberkante Erdgeschossfußboden auf 0,5 - 0,7 m über dem Gehweg gegenüber dem Hauseingang festgeschrieben.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,3 - 0,5 Die Grundflächenzahl gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

2.3 Geschossflächenzahl (§20 Abs. 2 BauNVO)

①,8 - ①,2 Die Geschossflächenzahl gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II - VI Die Zahl der Vollgeschosse gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

+ 1 SG Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum und den Ordnungsziffern² und ist zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse je ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig.

2.5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)**3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

o b

Gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen sind außer der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als besondere Bauweise auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.



In den Allgemeinen Wohngebieten WA², WA⁴ und WA⁵ sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, im WA³ nur das Einzelhaus.

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um höchstens 0,30 m zulässig.

⑩

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

- Straßenbegrenzungslinie



- öffentliche Straßenverkehrsfläche



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



- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg



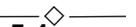
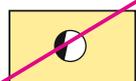
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußweg



- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkfläche



- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als private Parkfläche

5 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nrn. 12 und 13 BauGB)~~**5.1 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**~~

~~Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung (Transformatoren)~~

~~**5.21 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**~~

- Unterirdische Abwasserleitungen

~~**5.32 Ortsanschlusskabelnien (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**~~

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

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

Die gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsbetreiber zu belasten. Eine Bebauung der Flächen mit Hochbauten ist ebenso ausgeschlossen wie Anpflanzungen mit tiefwurzelnden Pflanzen.



7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Die Anpflanzungen auf diesen Flächen dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Wuchshöhe von 0,80 m nicht überschreiten; hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 1,50 m sind zulässig.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

8.1 Oberflächenbefestigung

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

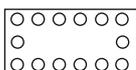
8.2 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Die als zu erhalten festgeschriebenen Einzelbäume (je ein Ahorn an der Brunsbachsmühle und eine Eiche am Sonnenweg) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Der Bewuchs auf den gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 90 a LWG ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang u. a. im Zuge von Bau- oder Reparaturmaßnahmen im Uferbereich sind gemäß § 9 Abs. 25 a BauGB Bachauengehölze wie z. B. Erlen, Eschen und Weiden zu pflanzen.



Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind dichte Schnitthecken (mindestens 5 Pflanzen je laufendem Meter) aus Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn oder Liguster zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung wie z.B. Feldahorn, Wildkirsche, Wildapfel, Salweide, Vogelbeere oder Hainbuche anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei allen Baumpflanzungen ist zu ungeschützten Hausanschlussleitungen ein Sicherheitsabstand von 2,50 m einzuhalten.

9 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.

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



Wasserflächen

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

11 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

11.1 Fassadengestaltung

Außenwände sind als verputzte bzw. geschlämmte Mauerwerksflächen in weiß bis grau-weiß zulässig. Verkleidungen mit Naturschiefer sind zulässig.

Die Verwendung von Holz im Farbton dunkelbraun ist zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach ist Holz auch in den Farbtönen grau bis schwarz zulässig.

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z. B. Keramikmaterialien sowie

Werkstoffimitate aller Art wie z. B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.

11.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen 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.

11.3 Dachformen

SD Als Dachform in den Allgemeinen Wohngebieten WA¹, WA², WA⁴ und WA⁵ sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Beratungsstelle ist nur das Satteldach zulässig.

WD Als Dachform in dem Allgemeinen Wohngebiet WA³ ist nur das Walmdach zulässig.

SD Als Dachformen für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum
FD sind je nach Eintragung in Planzeichnung und Nutzungsschablone das Satteldach, das Pultdach
FD/PD und/oder das Flachdach zulässig.

Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig.

Sonderformen wie Pultdächer sind als optisch untergeordnete Dachflächen zulässig. Flachdächer sind begrünt als begehbare Terrasse und für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Bei Garagen und Carports sind die Flachdächer zu begrünen.

11.4 Dachneigung

30°-40° Die Dachneigung wird gemäß Eintragung in Planzeichnung und Nutzungsschablonen für
40°-50° Satteldächer festgeschrieben.

11.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Zwerchhäuser und Einzelgauben sind bis maximal 2,50 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 40 % der Einzelhausfirstlänge betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 2,00 m nicht unterschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

11.6 Dachterrassen

Dachterrassen haben einen Abstand von 2,50 m von der Vorderkante der straßenseitigen Attika einzuhalten. Absturzsicherungen wie Brüstungen und dergleichen dürfen eine Höhe von 0,80 m, Trenn- und Windschutzwände eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

11.7 Grundstücksgestaltung

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

11.8 Grundstückseinfriedungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ und den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum sind Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen 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.

11.9 Trennwände

Gartenseitige Trennwände zwischen Terrassen bei Doppel- oder Reihenhäusern sind bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude als Hecken, in Holz oder dem Material der Hausfassade auszuführen.

Wände sind zu begrünen.

12 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Umgrenzung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes



Einzel-Baudenkmal mit der laufenden Nummer 145 der Denkmalliste der Stadt Wipperfürth

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

Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsbereiches gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wupper/Wipper zwischen Hückeswagen und Marienheide, der Hönnige und des Gaulbaches im Regierungsbezirk Köln“, Bezirksregierung Köln, - 54.2.12.1-Wu vom 01.02.2002. Mit Überschwemmungen und Überflutungen im Plangebiet ist zu rechnen; gemäß § 31 a WHG besteht die Verpflichtung, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser und zur Minimierung eventueller Schäden zu ergreifen.

Die Böden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind potentiell setzungsgefährdet. Entsprechende Baugrundvoruntersuchungen sind zu empfehlen.

Im Plangebiet befindet sich ein durch Auskoffnung sanierter Altstandort mit der laufenden Nr. 364 des Altlast-Verdachtsflächenkatasters des Oberbergischen Kreises (EWK-Gelände / Brunsbachsmühle); das Vorhandensein von Restbelastungen kann nicht ausgeschlossen werden. Bau- und/oder Umnutzungsmaßnahmen sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Oberbergischen Kreis abzustimmen. Unmittelbar neben dem Plangebiet ist ein weiterer Altstandort (mit der laufenden Nr. 366 - ehem. Wupper-Sieg-Gelände / Gaulbach) im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises eingetragen; Einflüsse auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können nicht ausgeschlossen werden.

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

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA¹		WA²		WA³		WA⁴		WA⁵	
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
SD: 40°-50°	II	SD: 40°-50°	II	WD: ---	II	SD: 40°-50°	II	SD: 40°-50°	II
TH: 5,5 m ü. OK EGF	o	TH: 5,5 -6,0 m ü. OK EGF	ED	TH: 8,0 -8,8 m ü. OK EGF OK EGF: 0,5 -0,7 m ü. GOK	E	TH: 6,0 m ü. OK EGF	ED	TH: 6,0 m ü. OK EGF	ED

GBF Senioren- zentrum¹		GBF Senioren- zentrum²		GBF Senioren- zentrum³		GBF Senioren- zentrum⁴		GBF Senioren- zentrum⁵	
0,3	0,8	0,5	0,8	0,5	1,0	0,4	1,2	0,4	1,0
SD: 30°-40°	III	FD/PD: ---	II+1 SG	FD: ---	III	FD: ---	VI	FD/PD: ---	III*1 SG
TH: 5,9 m ü. OK EGF	b	AH: 6,8/TH: 10,1 m ü. OK EGF	b	TH: 10,1 m ü. OK EGF	b	TH: 19,5 m ü. OK EGF	o	TH: 10,1/17,3/34 m ü. OK EGF	b

GBF Beratungs- stelle		GBF Senioren- wohnen⁸	
0,4	0,8	0,5	1,0
SD: 40°-50°	II	---	II
TH: 6,0 m ü. OK EGF	ED	TH: 6,5 m ü. OK EGF	ED

Baugebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform: Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse
Attikahöhe/Traufhöhe	Bauweise

Inhalt der 1. Planänderung

Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
①	Anpassen des Baufensters an den Bestand (Eingangsbereich Block IV)
②	Anpassen des Baufensters an den Bestand (Balkone Block IV)
③	Anpassen des Baufensters an den Bestand (überdachter Verbindungsgang)
④	Streichen des Baufensters für ein Staffelgeschoss und der Zulässigkeit eines Staffelgeschosses
⑤	Erweitern des Baufensters für bauliche Erweiterungen (Block III)
⑥	Erweitern des Baufensters für bauliche Erweiterungen (Block I)
⑦	Erweitern des Baufensters für bauliche Erweiterungen (Arztpraxen)
⑧	Umwidmen WA ² zu GBF Seniorenwohnen
⑨	Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Abfallentsorgung
⑩	Bestimmung des Maßes für das Vortreten vor die Baugrenze
⑪	Rücknahme der Fläche für Entsorgungsanlagen zu Gunsten der Fläche für Gemeinschaftsanlagen GBF Seniorenwohnen
⑫	Anpassen der Flächen für Stellplätze an den Bestand

Die 1. Änderung bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am xx. xx. 2014 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom xx. xx. 2014 vom Stadtrat begilligt.

Wipperfürth, den

(Bürgermeister)