

## 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.

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

### 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)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 321 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)

o

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## 4. Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen über ihre Zufahrt mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer zugelayerten 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 / WD / KWD  
VSD / PD

### Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte Satteldächer und Pultdächer.

25° - 45°

### Dachneigung

als Mindest- und Höchstgrenze, 8 - 20° bei Pultdächern.

Bei untergeordneten Bauteilen, 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.

## 6. Verkehrsflächen

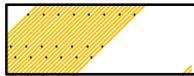
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Erschließungsstraße

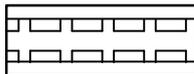
## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Absatz 6 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen in eine Versickerungsanlage (z.B. Rigole) einzuleiten und zu versickern.

## 8. Sonstige Planzeichen

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



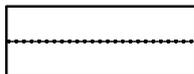
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Nicht über das Kataster bestimmte Definitionspunkte



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

WA	
II	0,4
o	2 Wo
25° - 45°	SD/ND/KWD/ VSD/VPD
	FH 321 m ü. NHN

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

## 9. Sonstige Darstellungen



vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



vorhandene Gebäude / Nebengebäude



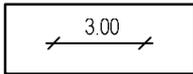
vorhandene Böschung



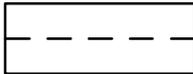
vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN



vorhandener Schmutzwasserkanal



Vermassung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan



Vorschlag für Grundstücksteilung



Grundstücksbezeichnung

## 10. Nachrichtliche Übernahme



Ortslagenabgrenzung

## 11. Hinweise

### Belange des Bodenschutzes

Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises weist darauf hin, dass gemäß digitaler Bodenbelastungskarte für alle unbebauten Flächen um die Ortslage Böswipper herum eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV 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 bzw. eine Akkumulation von Belastungen zu verhindern.

### Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes 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.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt 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) 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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496), in Kraft getreten am 4. Juli 2015.

### Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht

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

Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

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

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, den .....2016

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

Verfahren

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 95 Böswipper wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.09.2015 gefasst.

Wipperfürth, den .....2016

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 ..... bis ..... einschließlich stattgefunden.

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

Wipperfürth, den .....2016

gez. M.v. Rekowski  
(Bürgermeister)

**SATZUNGSBESCHLUSS**

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

Wipperfürth, den .....2016

gez. M.v. Rekowski  
(Bürgermeister)

**AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wipperfürth, den .....2016

gez. M.v. Rekowski  
(Bürgermeister)

**RECHTSKRAFT**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....2016 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wipperfürth, den .....2016

gez. M.v. Rekowski  
(Bürgermeister)