Bebauungsplan Nr. 98 „Engelbertusstraße“
Hansestadt 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 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA

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 gemäß § 4 (2) 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 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

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

Ga/St

Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Ga/St zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

In allen Allgemeinen Wohngebieten muss vor der Garage (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden. Die Garagen und Carports/Stellplätze können auch als GGa (Gemeinschaftsgaragen) und GSt (Gemeinschaftsstellplätze/Carports) ausgeführt werden.

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

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 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.

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 über Normalhöhennull (NHN)

OK - Oberkante in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt die niedrigere Außenwand als maßbestimmend.

Bei Gebäuden mit Satteldächern gilt als Oberkante die Firsthöhe als Schnittlinie der Dachflächen. Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt als Oberkante die höhere Dachabschlusslinie.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4 Die Grundflächenzahl gemäß den Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

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

II Die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgeschrieben.

2.4 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE
6 WE Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen im Allgemeinen Wohngebiet WA^1 auf 6 Wohneinheiten (WE) und im Allgemeinen Wohngebiet WA^2 auf 2 WE als Obergrenze festgeschrieben.

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

Hauptfirstrichtung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA^1 und WA^3 sind die Firstlinien parallel zu den Längsseiten des Hauptgebäudes auszurichten (Traufständigkeit).

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um höchstens 0,50 m zulässig.

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

private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrliche Mischfläche

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

 Die gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und Leitungsbetreiber zu belasten.

6 Maßnahmen und Flächen 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)

6.1 Oberflächenbefestigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigen

Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

6.2 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten sind gärtnerisch zu gestalten.

6.3 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 wieder zu-verwenden.

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

7 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

7.1 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.

Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

7.2 Dachneigung

Für Pultdächer wird die Dachneigung auf mindestens 5° bis maximal 15° festgeschrieben. Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig.

7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° auf maximal der Hälfte der Traufläng zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

7.4 Grundstücksgestaltung

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

7.5 Trennwände

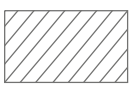
Gartenseitige Trennwände zwischen Terrassen bei Doppel-, Reihen- und Mehrparteienhäusern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude als Hecken, in Holz oder dem Material der Hausfassade auszuführen.

8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

geplante Verkehrsraumgestaltung



Aufstellplätze für die Feuerwehr

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

WA[1]	
0,4	II
6 WE	

WA[2]	
0,4	II
2 WE	

WA[3]	
0,4	II

Baugebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Wohneinheiten	