

# **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.

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 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> 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. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> sind Stellplätze und Garagen außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur mit einem ganzflächig begrünten Flachdach zulässig.

##### **1.3 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.

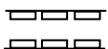
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.

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

##### **1.4 Ortsanschlusskabelnien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13**

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

##### **1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21**



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

#### **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

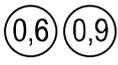
FH - Firsthöhe in Metern

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen in Metern (m) über Normal-Null (NN) festgesetzt. Die Bezugspunkte sind den Schnittzeichnungen (s. Pkt.9.3) zu entnehmen.

##### **2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**

0,3 Die Grundflächenzahl von 0,3 wird als Obergrenze festgesetzt.

### 2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

 Die Geschossflächenzahl von 0,6 für das WA<sup>1</sup> und von 0,9 für das WA<sup>2</sup> wird als Obergrenze festgesetzt.

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

**II III** Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenzen für das WA<sup>1</sup> auf 2 Vollgeschosse und für das WA<sup>2</sup> auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

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

**2 WE** Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus im WA<sup>1</sup> wird auf max. 2 WE festgesetzt. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohnung festgesetzt.

### 2.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Hauptfirstrichtung

## 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

### 3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß der Einschreibungen in der Planzeichnung sind



- nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



- Einzel- oder/und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

zulässig.

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

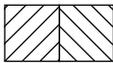
 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

 - Straßenbegrenzungslinie

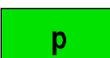


- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich (verkehrliche Mischfläche)



- Sichtfelder. Innerhalb der festgeschriebenen Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde bauliche Anlagen und dichte Bepflanzungen über 0,8 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

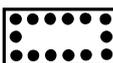
## 5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park- und Grünanlagen

 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche

## 6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

### 6.1 Vermeidung von Eingriffen





Die Allee aus heimischen standortgerechten Laubbäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wiederherzustellen. Ausnahmsweise sind einzelne Zufahrten bis zu einer Breite von maximal 3,00 m innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Der Baumbestand innerhalb der Grünflächen ist auch ohne zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 6.2 Minderung von Eingriffen, 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.

### 6.3 **Kompensation von Eingriffen** **Kompensationsmaßnahme K1**



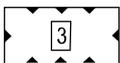
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K1 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Gehölzstreifen unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist in die Pflanzung einzubeziehen, zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

### 7 **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.

### 8 **Lärmvorbelastete Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Belastungen der Baugebiete durch Verkehrslärm, Fließgeräusche von Wupper mit Wehr und Betriebsgeräusche der angrenzenden Gewerbegebiete gegeben.



Die Wohnbauflächen WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> dieses Bebauungsplanes sind laut Schalltechnischer Untersuchung des Ing.-Büro R. Stöcker dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zuzuordnen, der gesondert festgeschriebene Bereich dem Lärmpegelbereich III. Das Schalldämmmaß im Lärmpegelbereich II beträgt 30 dB(A), im Lärmpegelbereich III 35 dB(A). Der mit Bauantrag geforderte Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung der Außenteile hat nach DIN 4109 zu erfolgen (s.a. Pkt. 12).

### B **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW** 9 **Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)**

#### 9.1 **Fassadengestaltung**

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.

#### 9.2 **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.

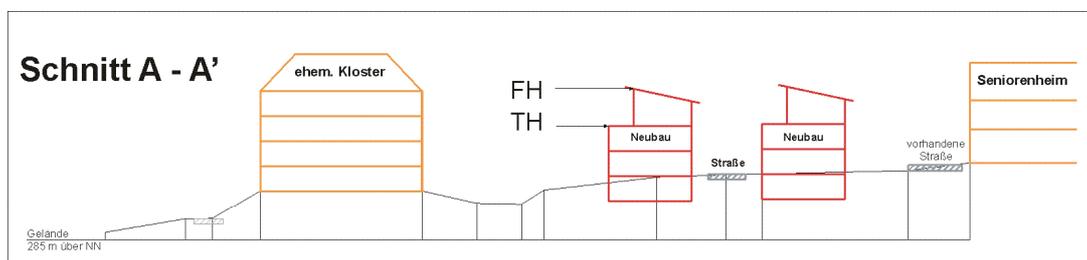
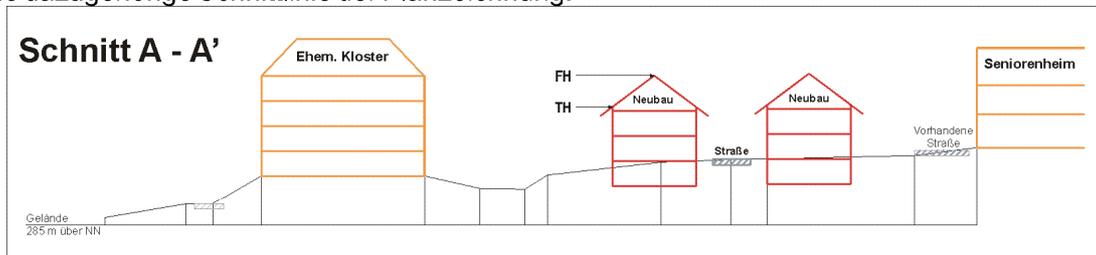
Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

### 9.3 Dachformen

SD, PD Als Dachform ist nur das Satteldach und das Pultdach zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind die Flachdächer zu begrünen.

Baukörper in einem gemeinsamen Baufenster sind mit gleicher Dachform zu errichten. Die Terrassen von Staffelgeschossen sind nur südorientiert zulässig.

A A' Die zulässigen Ausführungen der Dachform sind den nachstehenden Schnittzeichnungen zu entnehmen, die dazugehörige Schnittlinie der Planzeichnung:



### 9.4 Dachneigung

30°-45° Die Dachneigung wird auf 30° bis 45° bei Satteldächern und auf 8° bis 20° bei Pultdächern festgesetzt.  
8°-20°

### 9.5 Dachaufbauten

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.

### 9.6 Grundstücksgestaltung

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

### 9.7 Grundstückseinfriedungen

Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen sind 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 aus der Pflanzliste vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

### 9.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag

In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 7 jeweils maximal bis zu 1,00 m über/runter natürlichem Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböschet werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

### 10 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 11 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

### Sträucher

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum* ‚Schmidt‘)  
Feld-Rose (*Rosa arvensis*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hartriegel (*Cornus alba*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

### Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Wildkirsche (*Prunus avium*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

**Pflanzqualität:** Str., 2-3 x v, 60-100 cm h  
(bei Kleinsträuchern den Arten entsprechend  
niedriger)

**Pflanzabstand:** je 5 m<sup>2</sup> ein Strauch

**Pflanzqualität:** Hei., 2-3 x v,  
150-175 cm h, oder vergleichbar  
(*Acer campestre* und *Carpinus*: IHei.)

**Pflanzabstand:** alle laufende 5-7 m ein Baum

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

Gemäß der zu diesem Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Untersuchung bewirken die Verkehrslärmwerte von der Gummersbacher Straße (B237), dass die zur Gummersbacher Straße gerichteten Fassaden der geplanten Wohnhäuser mit passiven Lärmschutzmaßnahmen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszustatten sind. Für Außenbauteile einschließlich der Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des gesamten Außenbauteiles (Wand/Dach + Fenster - Rolladenkästen + Lüftungselement u. dgl.) von 30 dB für Wohnungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" als Schutz gegenüber dem Lärmpegelbereich II erforderlich. Das entspricht standardmäßigen Bauausführungen bei Neubauten. Es wird empfohlen Schlafräume auf der schallabgewandten Hausseite zu planen. Für lärmzugewandte Schlafräume- und Kinderzimmerfenster werden fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn keine andere, lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit besteht.

Die von den angrenzenden Gewerbegebieten ausgehende Lärmvorbelastung darf einen Nachtwert gemäß TA-Lärm von 43 dB(A) nicht überschreiten. Das ist Regelungsinhalt eines städtebaulichen Vertrages (Näheres ist der Begründung zu entnehmen).

Als Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 (1a) BauGB durchgeführt (vertragliche Sicherung):

Auf den Flurstücken 207, 210, 1294 (teilw.), Gemarkung Wipperfürth, Flur 55, mit einer Flächengröße von 1.600 m<sup>2</sup> der Umbau eines bisherigen Fichtenbestandes zu einem naturnahen Traubeneichen-Bestand mit Beimengung von Hainbuchen und Vogelkirschen und vorgelagertem abgestuften Waldrand aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung.

Die Pflanz- und Pflegevorgaben zu der Maßnahme sind dem zu diesem Bebauungsplan gehörenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.



Geplante Ausgestaltung von Verkehrsflächeninnerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

### NUTZUNGSSCHABLONEN

<b>WA<sup>1</sup></b>	
0,3	0,6
SD: 30°-45° PD: 8°-20°	II
TH s. Plan- einschrieb max. 2 WE	FH s. Plan- einschrieb △ s. Plan- einschrieb

<b>WA<sup>2</sup></b>	
0,3	0,9
SD: 30°-45°	III
TH 300,6	FH 303,2

Baugebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform: Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe in m ü. NN	Firsthöhe in m ü. NN
Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude	Bauweise