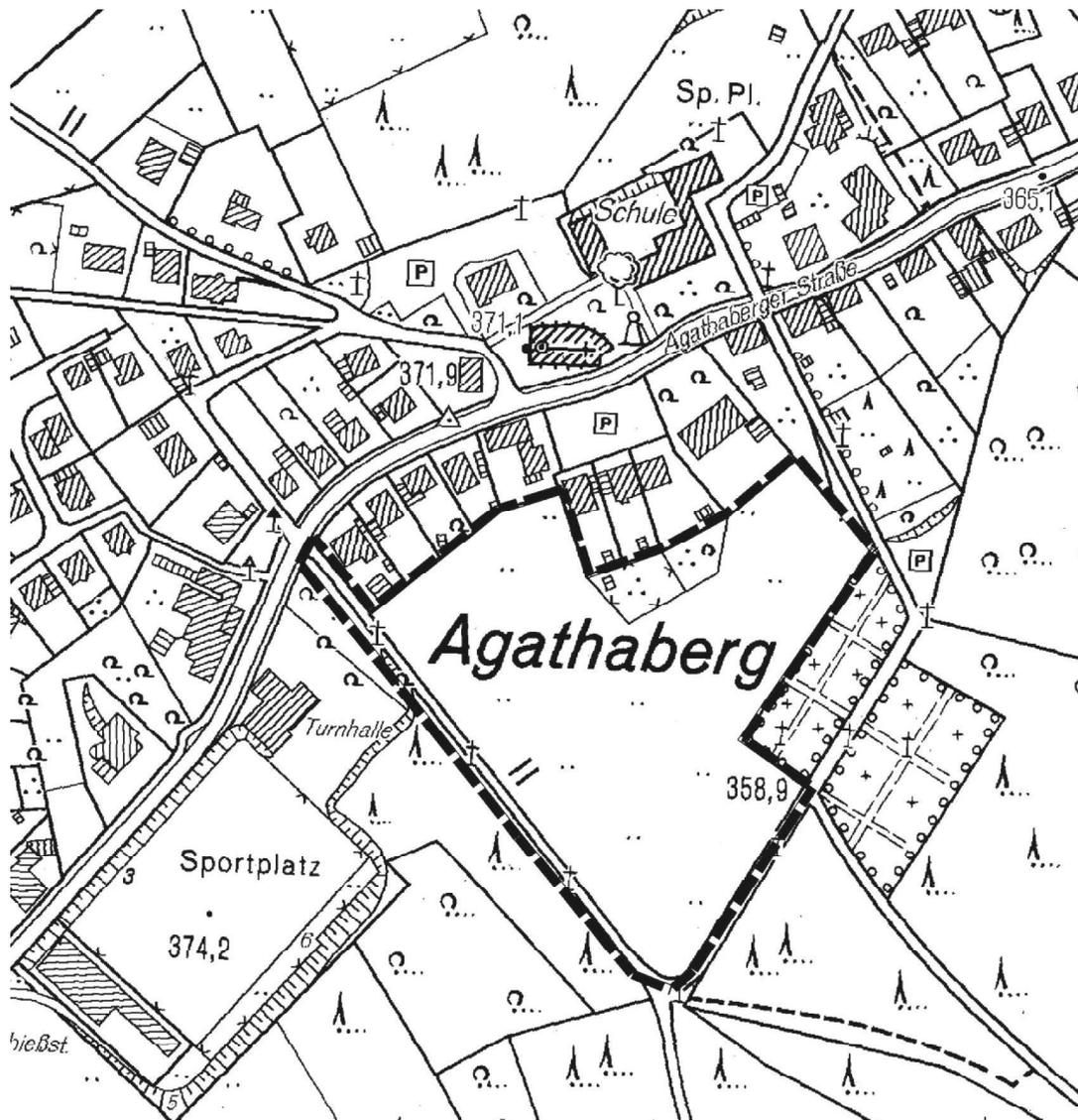


Bebauungsplan Nr. 102

Agathaberg - Stationsweg

Hansestadt Wipperfürth



Bebauungsplan Nr. 102 Agathaberg - Stationsweg
Datum: 19.01.2017
Planfassung



PLANWerk Planungsbüro
für Städtebau und Projektentwicklung
Hardenbergstraße 43 in 41539 Dormagen
☎ 02133/21 72 20 ✉ 02133/21 72 21
post@planwerk-dormagen.de

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu der Tiefe der von der Straßenbegrenzungslinie aus betrachtet hinteren Baugrenze und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Bei Grundstücken mit einer mindestens zweiseitigen Erschließung gilt dies nur an der Seite mit dem geringeren Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen zulässig.

Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

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

Die der Versorgung des Baugebietes 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 fermeldetechnischen 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.

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)

FFB EG Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablone festgesetzt in Metern (m) über der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (FFB EG) des Gebäudes und als Firsthöhe.

FH Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie der Dachflächen.

Bezugshöhe ist die Oberkante Straßenbelag gemessen mittig vor dem Gebäude und 50 cm hinter der Straßenbegrenzung (Kantstein).

2.3 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4 Die Grundflächenzahl von 0,4 GRZ wird als Obergrenze festgeschrieben.

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

2 WE Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten (WE) festgeschrieben.

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

←→ Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Firstlinien parallel zu den Längsseiten des Hauptgebäudes auszurichten (Traufständigkeit).

2.5 Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- I Wohngebäude mit mehr als einem Vollgeschoss sind nicht zulässig.

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



Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.



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)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrliche Mischfläche



Fuß- und Radweg

5 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 13 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung (Transformatoren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Hauszuführungen und andere Ortsanschlusskabelnlinien auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

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



Die gemäß Planeinschrieb gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsbetreiber zu belasten.

Die Fläche ist von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

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



Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Wald



Fläche für die Landwirtschaft

9 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)

9.1 Vermeidung von Eingriffen

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten zwei Solitärbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

9.2 Minderung von Eingriffen

Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breifugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

Grundstücksgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in dem Baugebiet WA sind gärtnerisch zu gestalten.

Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ö Vm

Die gesondert gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind dicht mit kleinwüchsigen oder bodendeckenden Sträuchern der nachstehenden Pflanzliste und in den dort angegebenen Qualitäten zu bepflanzen. Zusätzlich sind 18 Straßenbaumhochstämme der unten angegebenen Arten und Pflanzqualitäten in den Grünflächen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Straßenbäume gleichartig zu ersetzen.

Die Anpflanzungen auf diesen vorgenannten 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.

9.3 Kompensation von Eingriffen

Kompensationsmaßnahme K₁ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennziffer K₁ sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags Obstwiesen unter Verwendung der Arten und Qualitäten der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand (zwei Solitäräume) ist hierin einzubeziehen. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K₂ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennziffer K₂ ist gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags eine dichte landschaftsgerechte Strauchhecke unter Verwendung der Arten und Qualitäten der Pflanzliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

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

10 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

10.1 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.

10.2 Dachneigung

35°-48° Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf maximal 48° betragen. Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig.

10.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalenlage sind unzulässig.

10.4 Grundstücksgestaltung

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

10.5 Trennwände

Gartenseitige Trennwände zwischen Terrassen bei Doppelhäusern 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.

10.6 Grundstückseinfriedungen

Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Hinterkante des Verkehrsraums haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

10.7 Bodenauftrag - Bodenabtrag

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abtragungen und Aufträge von Boden für Böschungen unter Beachtung von Ziffer 9.2 jeweils maximal bis zu 1,00 m über/unter Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgebösch werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

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.

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

Sträucher (zu K2)

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

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

Pflanzabstand: je 5 m² ein Strauch

Straßenbäume (zu 9.2)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)

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

Pflanzabstand: alle laufende 10 m ein Baum

Kleinsträucher und Bodendecker (zu 9.2)

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum* ‚Schmidt‘)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Erika (*Erica carnea* i. S.)

Pflanzqualität: mind. 1 x v, mit Topfballen o. im Container

Obstbäume (zu K1)

alle Hochstamm-Obstsorten aus dem Anhang 6.2 des Landschaftsplanes Nr. 6 Wipperfürth / Oberbergischer Kreis, u. a.:

Bäumchensapfel	Baumanns Renette
Boskoop (Schöner/Roter)	Geheimrat Dr. Oldenburg
Graue Französische Renette (Rabau)	und Graue Herbstrenette
Kaiser Wilhelm	Jakob Lebel
Ontario	Krügers Dickstiel
Rheinischer Krummstiel	Riesenboiken
Roter Bellefleur	Rheinische Schaftsnase
Winterrambur	Schöner a. Nordhausen
Clapps Liebling	Zuccalmaglios Renette
Gellerts Butterbirne	Doppelte Phillipps
Gute Luise	Gute Graue
Köstliche von Charneux	Neue Poiteau
Büttners Rote Knorpel	Pastorenbirne
Dönissens Gelbe Knorpel	Große Prinzessin
Schneider Späte Knorpel	Hedelfinger Riesen
Schattenmorelle	Regina
Hauszwetsche	Bühler Frühzwetsche
Viktoriaapflaume	Ontariopflaume
Graf Althanns Reneklude	The Czar
Große Grüne Reneklude	Nancymirabelle

Pflanzqualität: Hochstamm, StU 8-10

Pflanzabstand: je 90 m² ein Baum

Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
Färber-Ginster (*Genista tinctoria* [‘Plena’])
Bodendecker-Rosen (var. l. S.)

Pflanzabstand: ca. 1,5 x 1,5 m, i. V.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Einleitungsbeschluss wurde vom Stadtrat gefasst am __. __. __.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

2 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom __. __. 20__ an der Planung beteiligt worden.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

3 Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat vom __.__.20__ bis __.__.20__ stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am __.__.20__.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

4 Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am __.__.2016.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

5 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom __.__.2016 bis __.__.2016 stattgefunden.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

6 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am __.__.2016 geprüft und entschieden.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

7 Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am __.__.2016 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom __.__.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

8 Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am __.__.201__ ortsüblich erfolgt.

Die Satzung ist am __.__.201__ in Kraft getreten.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

9 Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Dormagen, den (Dipl.-Geogr. Birgit-Sabine Bernardi, **PLAN**Werk)

10 Planunterlagen/Katasternachweis

Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufmessung durch

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Wipperfürth, den (, Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur (ÖbVi))

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsbezeichnung	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundflächenzahl	Dachneigung
Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude	Max. Höhe Erdgeschossfußboden in m ü. Bezugspunkt Max. Firsthöhe in m. über Bezugspunkt