Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg
Hansestadt Wipperfürth
Entwurf

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

In der festgesetzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind zulässig:

Kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten und vergleichbare Einrichtungen, Veranstaltungsräume, zugeordnete Büros und Verwaltungseinrichtungen, Wohnungen für Bereitschafts- oder Aufsichtspersonen, Spielflächen und -plätze sowie Nebenanlagen und -einrichtungen.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA[1] und WA[2] 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. Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

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

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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA[1] und WA[2] haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen.

③ Zulässig sind Gebäude bis ~~15~~ 30 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)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

④ ~~FFB EG~~
⑤ OK

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 Höhe des obersten Gebäudeabschlusses (OK= Oberkante).

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

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien und Aufbauten für Aufzüge um maximal 1,00 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann für untergeordnete Nebenanlagen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Nebenanlagen um mindestens 1,00 m von der äußeren Dachkante zurück treten.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablone auf 2 Vollgeschosse festgeschrieben.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a In dem Allgemeinen Wohngebiet WA^2 sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer höchstzulässigen Gebäudelänge von 36,00 m zulässig.

3.2 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

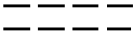
Fuß- und Radweg

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

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

Unterirdische Hauptabwasserleitung

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 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.

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

8 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

8.1 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.

8.2 Dachform und -neigung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA[1] und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 25° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA[2] muss die Dachneigung mindestens 35° und darf maximal 48° betragen. Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig. Für Staffelgeschosse (allseitig von den Außenkanten des Gebäudes zurücktretende Dachgeschosse) sind außerdem Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung zulässig. Die niedrigere Seite eines Pultdaches (Traufkante) ist zur von der Straßenverkehrsfläche aus betrachtet vorderen Baugrenze auszurichten.

35°- 48°

⑥

8.3 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 Kehlbalkenlage sind unzulässig.

8.4 Grundstücksgestaltung

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten WA[1] und WA[2] und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind gärtnerisch zu gestalten.

8.5 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. Mauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—●—●— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und des Maßes der Nutzung von Baugebieten

C 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.

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsbezeichnung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachneigung
Bauweise ②	~~max. Höhe Erdgeschossfertig-fußboden in m über Bezugspunkt~~ max. Bauhöhe in m über Bezugs-punkt

ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLAGE

①–⑥ Änderungen nach der Offenlage gemäß Ratsbeschluss vom 27.06.2017