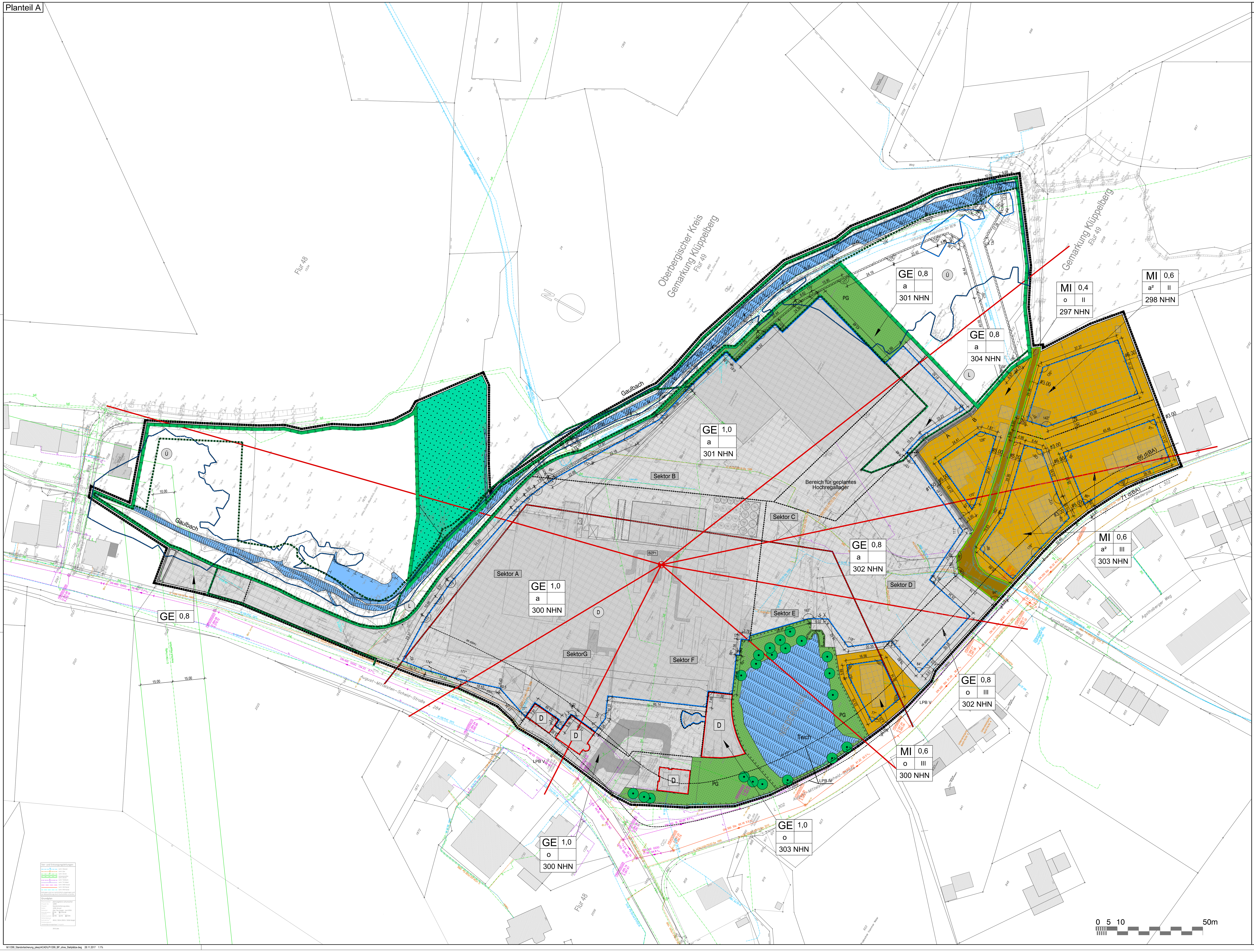

Planteil B

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MI

Mischgebiet

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind:
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Sowie
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

GE

Gewerbegebiet

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnung ist auf max. 130 m² zulässig. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein, freistehende Wohngebäude werden nicht zugelassen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Emisionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Fläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE-Gebiet	61	46

BZP1

Richtungssektor mit Bezugspunkt (X=32388750 Y=5663028)

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis G ausgehend vom Bezugspunkt BZP1, dürfen die Emissionskontingente L_{EK} um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ erhöht werden.

Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in dB(A)/m² für die Richtungssektoren

Sektor A

Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in dB(A)/m²	
		Tag (06.00 - 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	von 300° bis 347°	+6	+6
B	von 347° bis 113°	+11	+11
C	von 113° bis 139°	± 0	± 0
D	von 139° bis 161°	+2	+2
E	von 161° bis 192°	+1	+1
F	von 192° bis 268°	+5	+5
G	von 268° bis 300°	+3	+3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691; 2006 - 12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i.} + L_{EK, zus., k}$ zu ersetzen sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen:

1. öffentlichen Betriebe
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

300 m max.Gebäudehöhe, bei geneigten Dächern maximale Firsthöhe, in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen > 50m zulässig.
Bei der Errichtung von Silos ist ausnahmsweise eine Unterschreitung der Abstandsflächen zu baulichen Anlagen im Gewerbegebiet zulässig, wenn dies betrieblich und städtebaulich erforderlich ist und bauaufsichtlichen Anforderungen und nachbarlichen Interessen nicht entgegensteht.

a² abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 30m zulässig.

Baugrenze

Baulinie

Bauordnungsrechtliches abweichendes Maß der Abstandsfläche

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

A B

Im Bereich der mit A und B gekennzeichneten Gewerbegebietsfläche sind Abstandsflächen von 0,4 H für die Errichtung eines Hochregalllagers zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NW)

Baugestaltung
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und / oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Dacheindeckung
Als Dacheindeckungsmaterial sind nur nicht spiegelnde oder glänzende Materialien zulässig. Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien sind außerhalb der denkmalgeschützten Gebäude hiervon ausgenommen.

Gebäude unter Denkmalschutz
Die Gebäude, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind von den oben aufgeführten gestalterischen Festsetzungen ausgeschlossen, sofern die Belange des Denkmaschutzes andere oder weitergehende Regelungen betreffen.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

PG Private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Gliederungs- und Gestaltungsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen, Gaulbach und Teich

Anlage einer Flutmulde

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Wald

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

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Erhalt und Pflege der natürlichen Bodenbildungen, der Grünland- und Feuchtgrünlandbereiche in der Gaulbachaue.
Die Erlenbestände sind zu erhalten. Verluste sind durch Nachpflanzungen auf der Fläche auszugleichen. Die vorübergehende Inanspruchnahme durch den Bauweg zur Anlage der Flutmulde ist zulässig.
Die Grünlandbestände sind maximal 2 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
Alternativ ist die extensive Beweidung mit 1 Großviehherde pro Hektar zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind Fällarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Hansestadt Wipperfürth auf Basis einer Gutachterlichen Stellungnahme. Die Untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen.

Die Bautätigkeiten zur Anlage der Flutmulde sind auf den Zeitraum von November bis einschließlich Februar zu beschränken. Die Realisierung der Flutmulde hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

Als überlagernde Festsetzung für den Bereich der Flutmulde und der privaten Grünfläche um die Teichanlage.
Im Bereich der hergerichteten Flutmulde sind die Erlenbestände auf der Fläche durch Neuanpflanzungen wieder herzustellen. Auf der hergerichteten Fläche ist Landschaftsrasen für Feuchtlagen anzusäen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und als naturnaher Erlenbestand zu entwickeln.
Im Bereich der Teichanlage sind die Bäume zu erhalten und bei Verlust / Abgänge durch Neuanpflanzugen von Roterle (Alnus glutinosa), Salweide (Salix capra), Esche (Fraxinus excelsior), Bergulme (Ulmus glabra), Winterlinde (Tilia cordata) oder Sommerlinde (Tilia platyphyllos) auszugleichen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Arten der folgenden Auswahl der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu pflanzen:

Artname wissenschaftlich	Artname deutsch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

839 vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

Flurgrenze

vorhandene Gebäude / Nebengebäude

vorhandene Böschung

286.01 285.46 285.57 Höhen in m über NHN

12.47 Vermaßung in m

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs.6 BauGB)

D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Ü Überschwemmungsgebiet

L Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Geschützte Biotope nach § 62 LG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016.

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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 105 Gewerbe August-Mittelstenscheid-Straße wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.12.2015 gefasst und am .... ortsüblich bekannt gegeben.

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die Bürger wurden gem. §3(1) BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... frühzeitig beteiligt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom .... bis einschließlich ....

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

BETEILIGUNG BENACHBARTER GEMEINDEN
Zur Abstimmung mit den Bauleitplänen der benachbarten Gemeinden wurden diese mit Schreiben vom .... über die Planung unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Planentwurf und der Begründung mit dem Umweltbericht aufgefordert.

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 Gewerbe August-Mittelstenscheid-Straße mit Begründung und Umweltbericht (Stand ....) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 105 Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 Gewerbe August-Mittelstenscheid-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, dem Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung inklusive der Angaben der Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.
Weiter wurde darauf hingegewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

ABWÄGUNGSBESCHLUSS ZUM ENTWURF
Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße in seiner Sitzung am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

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

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG DER SATZUNG
Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 105 Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 105 Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Veröffentlichung am .... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VERFAHRENSVORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wipperfürth, den ....

gez. ....
M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

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 ....

gez. ....
(Siegel)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hinweise

Westnetz

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Hinweise zur Lärmvorbelastung

LPB IV
LPB V

Entlang der August-Mittelsten-Scheid-Straße (L302) und der Straße Niedergaul (L302) sind bei Um- und Neubaumaßnahmen in den dargestellten Lärmpegelbereichen IV und V die Schalldämmmaße von Außenbauteilen so auszugestalten, daß die Anforderungen der DIN 4109 für schutzbedürftige Räume eingehalten werden.

Projekt Nr.	1299	Status	EF
Datei	1299_BP		
bearbeitet	Neu		
gezeichnet	Wi		
Projektleiter	Neu		
Aufgestellt Wiehl, den	Nov. 2017		

Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 105 "Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße"

Maßstab
1:500

__. Ausfertigung