

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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



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:

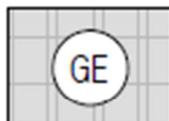
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

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.



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.

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

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



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)/m ²	
		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

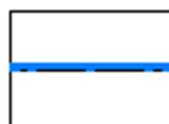
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

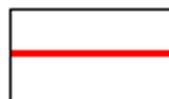
- o offene Bauweise

- 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.



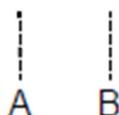
Baugrenze



Baulinie

Bauordnungsrechtliches abweichendes Maß der Abstandsfläche

(§ 9 Abs. 2 BauGB)



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

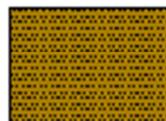
Als Dacheindeckungsmaterial sind nur nicht spiegelnde oder glänzende Materialien zulässig. Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien sind außerhalb der denkmalgeschützten Gebäude hiervon ausgenommen.

Gebäude unter Denkmalschutz

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

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



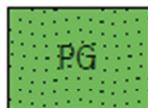
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



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.

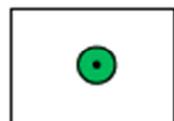
Im Bereich der Teichanlage sind die Bäume zu erhalten und bei Verlust / Abgänge durch Neuanpflanzungen von Roterle (*Alnus glutinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) auszugleichen.



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

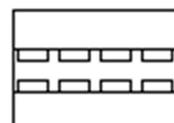
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind Arten der folgenden Auswahl der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu pflanzen:

<u>Artnamen wissenschaftlich</u>	<u>Artnamen deutsch</u>
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)

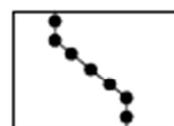
Sonstige Planzeichen



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

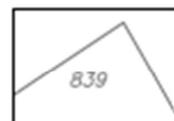


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

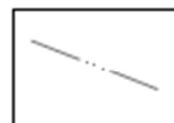


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen



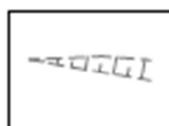
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



Flurgrenze



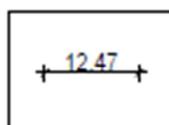
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



vorhandene Böschung



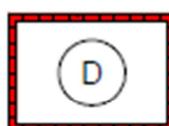
Höhen in m über NHN



Vermaßung in m

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs.6 BauGB)



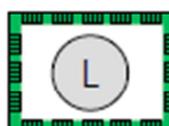
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes



Geschützte Biotope nach § 62 LG