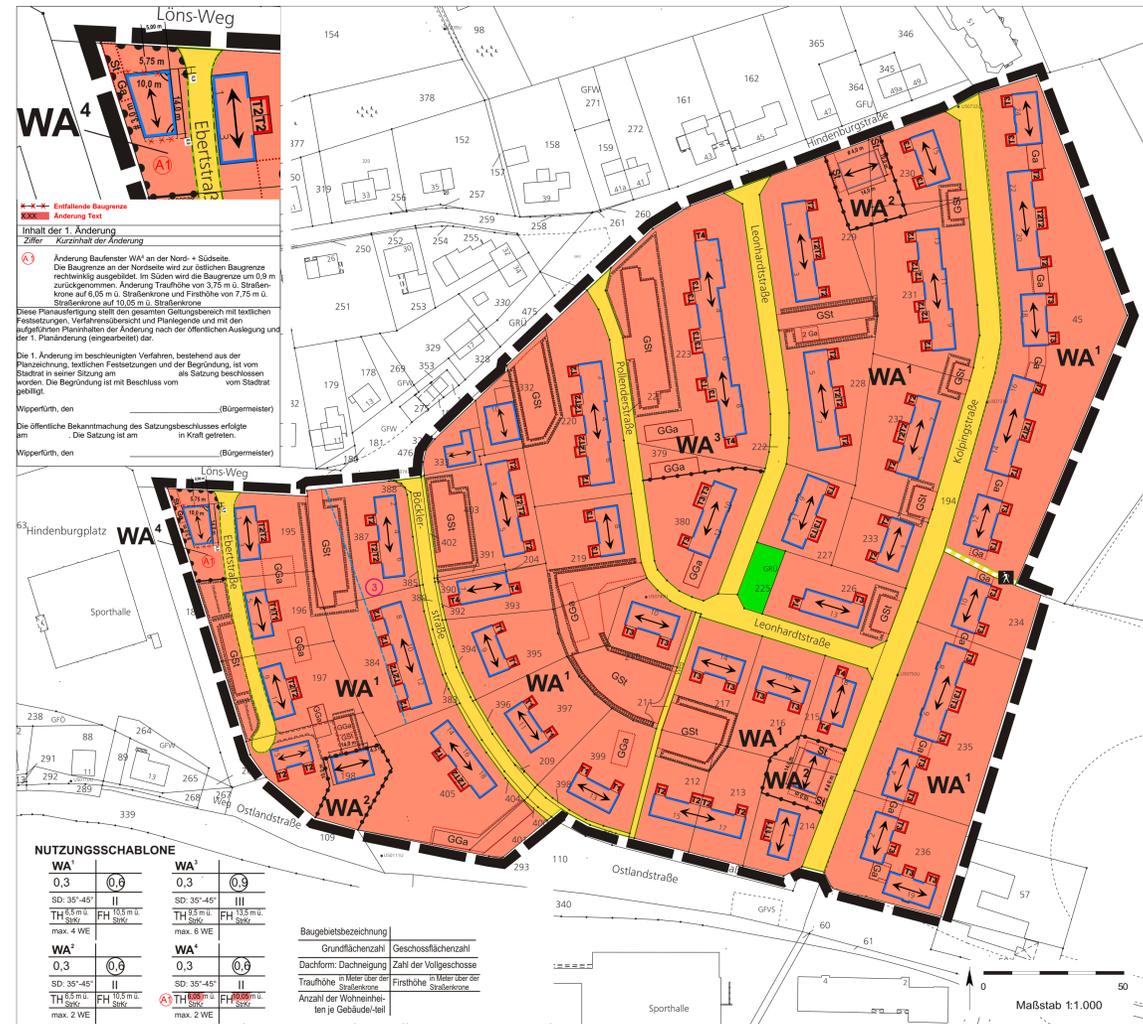


Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl 1. Änderung



NUTZUNGSSCHABLONE

WA ¹	WA ²	WA ³	WA ⁴
0,3	0,3	0,3	0,3
SD: 35°-45°	II	SD: 35°-45°	III
TH 8,5 m u. Stkr.	FH 10,5 m u. Stkr.	TH 8,5 m u. Stkr.	FH 10,5 m u. Stkr.
max. 4 WE	max. 6 WE	max. 4 WE	max. 6 WE

Baugebietsbezeichnung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform: Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe in Meter über der Straßenebene	Ersthöhe der Straßenebene
Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude/-teil	

Inhalt der Planänderung nach der 1. Offenlage

Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
1	Immissionszielwert wird auf 44 dB(A) erhöht
2	Änderung der seitlichen Einfriedung der Carportanlagen als Stabgitterzaun
3	nachrichtliche Übernahme Mischwasserkanal
4	Änderung des Gauben-/Firstabstandes bei 45°-Dächern auf mind. 1,00 m

VERFAHRENSVERMERKE

1	Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauen gefasst am 25.10.2006. Die Umstellung auf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauen gefasst am 03.04.2008.	Wipperfürth, den 22.12.2008	gez. Guido Forsting (Bürgermeister)
2	Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.06.2008 an der Planung beteiligt worden.	Wipperfürth, den 22.12.2008	gez. Guido Forsting (Bürgermeister)
3	Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat vom 06.09. bis 14.09.2007 stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am 01.09.2007.	Wipperfürth, den 22.12.2008	gez. Guido Forsting (Bürgermeister)
4	Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 18.09.2008, die erneute öffentliche Auslegung erfolgte mit Bekanntmachung vom 06.11.2008.	Wipperfürth, den 22.12.2008	gez. Guido Forsting (Bürgermeister)
5	Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom 27.06. bis 01.08.2008 stattgefunden. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.11. bis 30.11.2008.	Wipperfürth, den 22.12.2008	gez. Guido Forsting (Bürgermeister)
6	Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.2008 geprüft und entschieden.	Wipperfürth, den 22.12.2008	gez. Guido Forsting (Bürgermeister)
7	Die Plangrundlage entspricht dem amtlichen Liegenschaftskataster (Stand 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei.	Wipperfürth, den 22.01.2009	gez. P. Gertz (Siegel) (Dipl.-Ing. Paul Gertz, Öffentliche bestellter Vermessungsingenieur (OBVI))
8	Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.12.2008 als Satzung beschlossen worden.	Wipperfürth, den 22.12.2008	gez. Guido Forsting (Bürgermeister)
9	Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 29.12.2008 ortsüblich erfolgt. Die Satzung ist am 29.12.2008 in Kraft getreten.	Wipperfürth, den 26.01.2009	gez. Guido Forsting (Bürgermeister)

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)
Zulässig in den einzelnen Wohngebieten WA¹ - WA⁴ sind:

WA

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA¹ - WA⁴ sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziffer 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziffer 3 Anlagen für Verwaltung, Ziffer 4 Gartenbaubetriebe sowie Ziffer 5 Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA¹ - WA⁴ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze/Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen außerhalb der Baufestsetzung und der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St (Stellplätze), Ga (Garagen), GGa (Gemeinschaftsgaragen) und GSt (Gemeinschaftsstellplätze/Carports) nicht zulässig. Sofern Carports in einem geringeren Abstand als 3 m zur Straßenebene stehen, ist die Sichtbeziehung über diesen 3-m-Bereich in den Straßenraum durch den Carport hindurch sicher zu stellen.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, 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 fernweldetechnischen 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 untergeordnet und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis 15 cm Raumhöhe und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstellen.

1.4 Ortsanschlusskabelanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13
Hauszuführungen und andere Kabelanlagen für öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe wird als Höchstmaß in den Baugebieten WA¹ und WA² auf 6,5 m, in dem Baugebiet WA³ auf 9,5 m und in dem Baugebiet WA⁴ auf 3,75 m über der Straßenebene.
Die Firsthöhe als Höchstmaß in den Baugebieten WA¹ und WA² auf 10,5 m, in dem Baugebiet WA³ auf 13,5 m und in dem Baugebiet WA⁴ auf 7,25 m über der Straßenebene festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachtraufe.
Als Firsthöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante der Dachtraufe mit der Dachfläche.
Die Höhe der Straßenebene wird mittig vor dem Gebäude ermittelt.

2.2 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl von 0,3 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.3 0,9 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl von 0,9 wird als Obergrenze festgesetzt. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze in den Baugebieten WA¹ WA² und WA³ auf 2 Vollgeschosse und in dem Baugebiet WA⁴ auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

2.5 WE Zahl der Wohnungen (WE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird in dem Baugebiet WA¹ auf max. 4 WE, in dem Baugebiet WA² auf max. 6 WE und in den Baugebieten WA³ und WA⁴ auf max. 2 WE festgesetzt. Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt diese Festsetzung je Gebäudeteil mit separatem straßenbegrenzttem Eingangsbereich.
Eigenständige Wohneinheiten im Dachgeschoss sind nicht zulässig.

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

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Eine längssachsige Abweichung von den Baulinien in geringem Umfang ist ausnahmsweise zulässig; maßgebend ist die Beibehaltung der Fassadsymmetrie.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentlicher Fußweg
- befahrbarer Fußweg (verkehrliche Mischfläche)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Der Baumbestand innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind dichte Strauchhecken unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Signatur Obstbaumweise sind je 3 Obstbäume unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

7 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20)
Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischengelagert und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

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

8 Gestaltungs- und Gestaltungsrichtlinien (§ 86 BauO NRW)

8.1 Fassadengestaltung
Außenwände sind als verputzte bzw. geschlämmte Mauerwerkflächen in den Farb-tönen
-RAL 1000 Grünbeige
-RAL 1002 Sandgelb
-RAL 1012 Zitronengelb
-RAL 1013 Perlweiß
-RAL 1014 Elfenbein
-RAL 1015 Hellelfenbein
zulässig.
Anbauten sind im gleichen RAL-Ton wie die Fassadenflächen, jedoch zwei Helligkeitsstufen gemäß RAL-Skala dunkler abzusetzen.
Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffmatten aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.

8.2 Anbauten
Die Anbauten sind mit einer Tiefe von je 4,0 m (gemessen senkrecht zur bestehenden Gebäudewand) und einer Breite (gemessen parallel zur bestehenden Gebäudewand) gemäß der Planschriebe (Baulinien und Typenzeichnung) und der nachfolgenden Schnitte und Ansichten mit Haustypenliste auszuführen.
Die Anbauten sind als eingeschossiger verputzter Massivbau mit Flachdach und massiver Attika auszuführen. Die Attikabdeckung ist als graue Metallabdeckung die Absturzsicherung als graue, verzinkte Stahlkonstruktion auszuführen.
In dem WA¹ ist bei einem Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen ein zweigeschossiger Anbau mit Balkon zulässig. Die nachfolgenden Schnitte und Ansichten gelten unter Berücksichtigung eines weiteren Geschosses. Fußbodentiefe Fenster und Türen sind nicht zulässig. Die Geschosshöhe einschließlich Attika wird auf 3,25 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt, die Höhe der Attika auf 0,5 m. Die Gesamtbreite der Fenster- und Türöffnungen der gartenseitigen Außenwände darf 2,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Außenkanten und Fenster- und Türöffnungen muss 0,65 m, der Abstand zur Oberkante Attika 1 m betragen. Fenster- und Türen sind nur in Weiß zulässig.
Von den Festsetzungen zu den Fenster- und Türmaßen sind Abweichungen ausnahmsweise zulässig, wenn das gestalterische Gesamtkonzept gewahrt bleibt.

T1 - T4



8.3 Dachgauben
Dachgauben sind nur gartenseitig nicht auf der Seite des Haupteingangs zulässig.
Die Breite der einzelnen Gaube darf 5 m, die Summe der Breiten der Dachgauben 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
Von den Seitenabständen der Gauben kann ausnahmsweise um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

8.4 Dachform und -neigung
35° - 45° Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten müssen mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 45° errichtet werden.
SD Als Dachform der Hauptbaukörper zulässig ist das Satteldach.
Garagen und Gerüsttürme in Verbindung mit Garagen können auch in Flachdachbauweise ausgeführt werden (siehe Punkt 8.5). Untergeordnete eingeschossige Anbauten sind mit Flachdach auszuführen.

8.5 Dacheindeckungen
Für Dacheindeckungen sind nur Dachsteine in den Farben
-RAL 7021 (Schwarzgrau),
-RAL 7010 (Zellgrau) oder
-RAL 7017 (Verkehrgrau)
zulässig.
Die Dachentwässerung ist in grauem Zinkblech auszuführen.
Die Dacheindeckung der Gauben hat wie die Verkleidung der Gauben in grauem Zinkblech zu erfolgen.
Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind geneigt zu begrünen. Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig. Fotovoltaik und Solaranlagen sind zulässig.

8.6 Überdachte Stellplätze und Garagen
Gemeinschaftsstellplätze/Carports mit eigener Zufahrt sind in Verbindung mit der festgesetzten Einfriedung in der Fahrtrahnebene bis auf ein Niveau von maximal 0,3 m über dem vorhandenen Gelände anzulegen. Ein Niveau von bis zu 1,0 m unterhalb des vorhandenen Geländes ist zulässig.

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

8.8 Grundstückeinfriedungen
Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen als Grundstückeinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wellsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 0,5 m von der Hinterkante des Verkehrsraumes haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen aus der Pflanzliste Sträucher vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,60 m sind zulässig.
Auf den privaten Grünflächen ab der Flucht der hinteren Baugrenze/-linie sind Einfriedungen als laubwerfende Hecke und als Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Sichtschutzblenden sind auf diesen Freiflächen nicht zulässig.

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

9 Notwendige Stellplätze (§ 51 BauO NRW)
Bei einer Wohnraumerweiterung ist ein Stellplatz außerhalb des öffentlichen Straßenraumes nachzuweisen. Ausgenommen sind Wohnungen mit einer Wohnungsgröße von unter 60 m² gemäß DIN 277.

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

11 Sonstige Festsetzungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (Zufahrt)

12 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Sträucher	Bäume
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum, Schmidt)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feld-Rose (Rosa arvensis)	Silberlinde (Quercus robur)
Feldahorn (Acer campestre)	Winterlinde (Tilia cordata)
Hasel (Corylus avellana)	Wildkirsche (Prunus avium)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schneeball (Viburnum opulus)	Wildbirne (Pyrus pyramis)
Holunder (Sambucus nigra)	Sanddorn (Betula pendula)
Salweide (Salix caprea)	Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hundrose (Rosa canina)	Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Liguster (Ligustrum spec.)	Traubeneiche (Quercus petraea)
Farnegleise (Cornus alba)	
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	
Faulbaum (Rhamnus frangula)	
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	
Efeu (Hedera helix)	

Pflanzqualität: 1. Ord. Hochstämmen
StU min 7 cm, 2. Ord. Hei. 2-3 x v, 150-175 cm h
Pflanzabstand: 1. Ord. 7-10 m, 2. Ord. 3-4 Hei. je 100 m²

Heimische Obstbaumsorten

Apfel: Weißer Klarapfel, Goldparmäne, Doppelter Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Leibel, Zuccalmaglio Renette, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Winterambur, Ontario, Boskoop, Rheinischer Winterambur, Berlepsch	Birnen: Käftliche von Chameau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luse, Chape, Liebling
Kirschen: Große Schwarze, Kirschen, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte, Kropfweissche, Schattenmorelle, Hausweissche	

13 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanV)
In den gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bauflächen östlich der Kolpingstraße wird in der Zeit zwischen 22° Uhr und 6° Uhr für Industrie- und Gewerbetriebe ein Mitternachtspark für 44 dB(A) nachts nicht überschritten, als zumitbar angesehen. Es wird auf die Ausführungen dazu in der Begründung in Kapitel 6 verwiesen.

Mischwasserkanal

