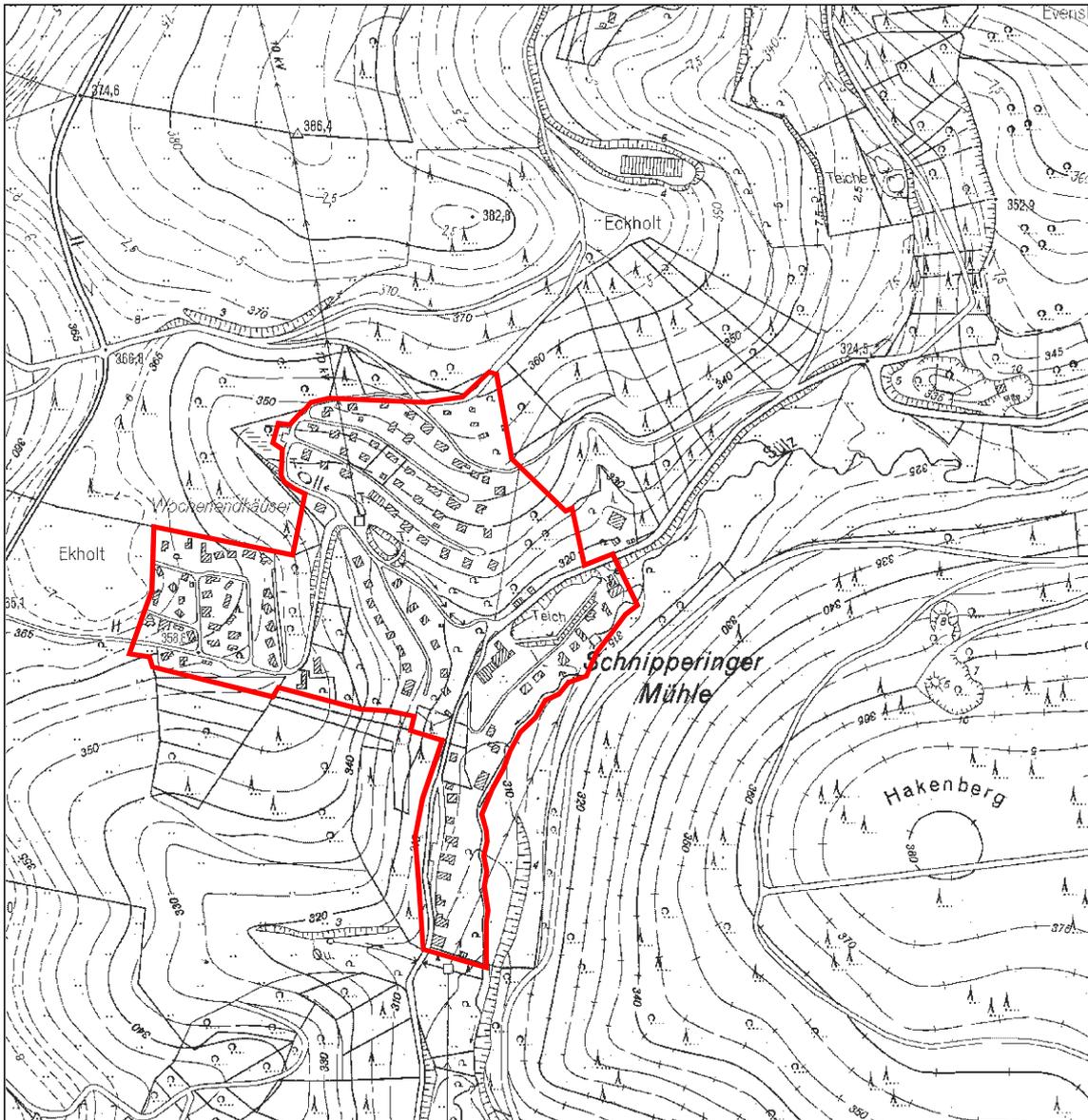


# Bebauungsplan Nr. 57 "Schnipperinger Mühle" Hansestadt Wipperfürth



## ENTWURF

Übersichtskarte, ohne Maßstab

## 1. vereinfachte Planänderung

Projekt: BP 57 Schnipperinger Mühle  
 Projektnummer: 0170 20 Datum: 22.03.2016  
 Version: 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 Sondergebiete Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)



Die Wochenendhausgebiete SOWOCH 1 - SOWOCH 17 dienen Zwecken der Erholung, ausschließlich dem Freizeitwohnen als zeitweiliger Aufenthalt in Wochenendhäusern und den Freizeitaktivitäten, die das Freizeitwohnen nicht stören. Ganzjähriges Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Das Ab- und Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen in den Wochenendhausgebieten ist nicht zulässig.

In den Wochenendhausgebieten SOWOCH 1 - SOWOCH 17 sind zulässig:

1. Wochenendhäuser
2. Anlagen und Einrichtungen für nicht störende Freizeitwecke.

#### 1.2 Sondergebiete Betrieb (§ 10 BauNVO)



Im Sondergebiet SOBETRIEB a sind eine den Wochenendhausgebieten zugeordnete Betriebswohnung mit max. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Betriebsräume bis 50 m<sup>2</sup> Größe zulässig.



Im Sondergebiet SOBETRIEB b sind ausschließlich Nebenanlagen gemäß 1.5 zulässig

#### 1.3 Sondergebiet Gaststätte (§ 10 BauNVO)



Im Sondergebiet SOGAST sind eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m<sup>2</sup> Betriebsfläche zzgl. 200 m<sup>2</sup> Außengastronomie einschließlich Bewirtungsterrasse, Betriebsgebäude und -räume wie Lager, ein Kleinnahversorgungsmarkt mit max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufs- und 50 m<sup>2</sup> Lagerfläche und eine Betriebswohnung mit max. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässig sowie Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

#### 1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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



Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Wochenendhausgebiete haben ausschließlich einen dem Freizeitwohnen 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.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie deren Zufahrten und Zugänge sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig einer zeichnerischen Festsetzung auch außerhalb der Baugebiete allgemein zulässig, soweit sie der ausgewiesenen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen stehen. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Je Wochenendhaus ist 1 überdachte Terrasse bis zu einer Größe von max. 15 m<sup>2</sup> auf dem Wochenendhausplatz zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Sondergebiet SOBETRIEB b ist eine Nebenanlage für die Versorgung der Wochenendhausgebiete mit einer Grundfläche von bis zu 35 m<sup>2</sup> sowie Ab- und Unterstellplätze für Wirtschaftsfahrzeuge zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Sondergebiet SOGast sind Nebenanlagen (Offenstall) für die Unterbringung von Kleinvieh mit den maximalen Ausmaßen von B 5 m x T 3 m x H 2,5 m sowie eine Bewirtungsterrasse mit einer Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> zulässig.



Aufstellplatz für Mülltonnen

#### 1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wochenendhaus ist max. 1 Stellplatz (Pkw) bis 7 m ab Straßenbegrenzungslinie auf dem Wochenendhausplatz zulässig.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) für Pkw sind nur in den Sondergebieten SOBETRIEB a und im SOGAST in Verbindung mit der Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig.

## 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)

**TH** Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone als Traufhöhe TH in Metern (m) über dem Niveau des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG) festgesetzt.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

**I** Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone festgesetzt. In den Sondergebieten SOWOCH 1 - SOWOCH 17 ist nur jeweils ein Geschoss über der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NW zulässig.

### 2.3 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)

Die zulässige max. Grundfläche (m<sup>2</sup>) der Wochenendhäuser ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone festgesetzt. Zulässig ist zusätzlich je Wochenendhaus ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup>.

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

### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planzeichnung/Festsetzungsschablone



- Einzelhäuser und/oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 35 m (nur SOGAST)
- Einzelhäuser.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Anwendung der Abstandsflächenregelung des § 6 Abs. 13 BauO NRW ist nicht zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker und Balkone um bis zu 1,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden. Terrassen und vergleichbare befestigte Flächen, die sich ganz oder teilweise oberhalb der Geländeoberfläche befinden, sind Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW und innerhalb der Abstandsflächen zulässig.

Terrassen, die mit der Geländeoberfläche identisch sind, sind keine Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW. Sie sind in Abstandsflächen zulässig und können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

## 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 - Straßenbegrenzungslinie, auch als Trennlinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 - öffentliche Straßenverkehrsfläche

 - private Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

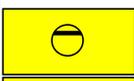
 - private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg

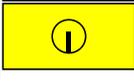
 - private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

 - private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz

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

### 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung (Pumpstation)

 Fläche für die Löschwasserversorgung (Hydrant/Aufstellfläche Feuerwehr)

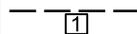
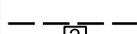
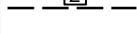
## 5.2 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  Oberirdische Elektrizitätsleitung (10 kv)
-  Unterirdische Elektrizitätsleitung (10 kv)

## 5.2 Ortsanschlusskabeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauszuführungen und andere Kabeln auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

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

-  Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger
-  Fahrrecht zugunsten der Anlieger
-  Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger

Die Flächen sind von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Die Gehölze innerhalb der Flächen sind durch geeigneten Wuchsbegrenzungsschnitt auf eine Höhe von maximal 3,00 m zu begrenzen.

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

 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Gehölze
- Wildgehege
- Obstwiese
-  - Spielplatz
- Ausgleichsfläche.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege sind Nebenanlagen wie Unterstände, Futterstellen und Futterlager für das Wild auch ohne eine zeichnerische Festsetzung allgemein zulässig. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Wildgeheges nicht widersprechen.

## 8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

 Wald

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

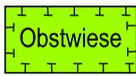
### 9.1 Vermeidung von Eingriffen

 Der Wald innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu erhalten und zu pflegen.

Pflegemaßnahmen dürfen zum Schutz der Tierwelt nur im Winterhalbjahr zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt werden. Die Erhaltungspflege hat Einzelstammweise zu erfolgen.

Der sonstige Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nicht standortgerechte Gehölze (z. B. Koniferen außer der Eibe) sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

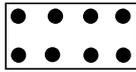
Die Teiche innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten und zu pflegen.



Die Obstbäume und das Gebüsch auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang unaufgefordert zu ersetzen durch heimische standortgerechte Obstbäume bzw. Sträucher der Arten und Qualitäten wie bei der Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.



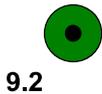
Die Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen durch Bäume und Sträucher der Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.



Strauchhecken und Bäume innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen durch Sträucher der Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

Die Strauchhecke innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen durch Sträucher der Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

zu erhaltende Bäume

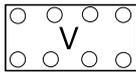


## 9.2 Verminderung von Eingriffen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die privaten Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen Fußweg und Wirtschaftsweg sowie Stellplätze und ihre Zufahrten in den Baugebieten mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein oder Kies.

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind als Rasen oder Schotterrasen herzustellen oder mit Rasenkammersteinen oder mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen.

Mindestens 60 % der Grundstücke beziehungsweise Aufstellplätze für Wochenendhäuser sind als Vegetationsfläche anzulegen.



Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) mit der Kennziffer V sind dichte Strauchhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der nachstehenden Arten und Qualitäten

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Salweide (*Salix caprea*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum spec.*)

Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

Hartriegel (*Cornus alba*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

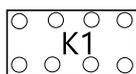
**Pflanzqualität:** Str., 2-3 x v., 60-100 cm h

**Pflanzabstand:** 0,80-1,20 m, 0,80-1,20 m, 0,50-0,80 m für Schnithecken

Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

## 9.3 Kompensation von Eingriffen

### Kompensationsmaßnahme K1



Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Kennziffer K1 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Baumhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der nachstehenden Arten und Qualitäten.

#### Bäume

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

**Pflanzqualität:** Heister, 2 x v., 200 -300 cm

#### Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Hasel (*Corylus avellana*)

**Pflanzqualität:** 2.3 j.v.S., 80 -120 cm

Im Pflanzraum vorhandene Koniferen sind zu entfernen.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Freischneiden im 1. und 2. Standjahr, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

### Kompensationsmaßnahme K2



K2

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25 a fünf Einzelbäume der Art Stieleiche (*Quercus robur*) als Heister, 2 x v., 200 -250 cm gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung von den festgesetzten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unberührt bleibt.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege / Entwicklungsschnitt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.



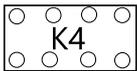
### Kompensationsmaßnahme K3

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zehn Einzelbäume der Art Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) als Heister, 2 x v., 200 -250 cm gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung von den festgesetzten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unberührt bleibt.

Ortsfremde Gehölze (Fichten und andere Koniferen) sowie Bestände des Japan-Knöterichs (*Reynoutria japonica*) sind zu entfernen.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege / Entwicklungsschnitt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

### Kompensationsmaßnahme K4



Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Kennziffer K4 ist gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein Gehölzstreifen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Freischneiden im 1. und 2. Standjahr, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

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

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

## 11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen



Gewässerrandstreifen (§ 90 a LWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Sondergebiete zu versickern.

## 12 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bis zum 31.12.2035 wird die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Ziffer 1.1 Nr. 1 (Wochenendhäuser) auch durch die Baugrenzen und Bestimmungslinien der Ziffer 12.1 (Baugrenzen auf Zeit) bestimmt.

### 12.1 Baugrenzen auf Zeit



Zum 31.12.2035 werden die farblich gesondert dargestellten Baugrenzen und die zugehörigen Bestimmungslinien aufgehoben.



An ihre Stelle treten ab dem 01.01.2036 die in unterbrochener Linienführung festgesetzten neuen Baugrenzen und Bestimmungslinien.

### 12.2 Folgenutzung



Als Folgenutzung im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die besonders gekennzeichneten Bereiche der Sondergebiete eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsgrün“ festgesetzt. Sie ist ab dem 01.01.2036 zulässig.

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

### 13 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

#### 13.1 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne wie unter Punkt C aufgeführt. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden.

Die Verwendung von besandeter Bitumenpappe in der v. g. Farbgebung ist ausdrücklich zulässig.

Begrünte Dächer sind unter Beachtung der Ziffer 13.2 allgemein zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

### 13.2 Dachformen

SD/PD  
10° - 35°

In den Sondergebieten SOWOCH sind als Dachformen gemäß Planeinschrift / Festsetzungsschablone nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° Grad und im Sondergebiet SOGAST Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.

Für intensiv begrünte Dächer sind allgemein, für Pultdächer ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig.

Für Garagen und Carports (nur zulässig in den Sondergebieten SOGAST und SOBETRIEB a und b sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.

### 13.3 Grundstücksgestaltung

Sofern Müllbehälterstandorte und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie zu begrünen.

### 13.4 Einfriedungen von Wochenendhausplätzen

Zäune und Mauern zu Verkehrsflächen als Platzeinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen. Drahtzäune und Stabgitterzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m sind zugelassen. Die Freiflächen der Wochenendhausplätze sind gärtnerisch zu nutzen, Lagerplätze für Baumaterialien, KFZ u. a. sind nicht zulässig.

### 13.5 Abgrabungen und Auffüllungen

In den Sondergebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen jeweils maximal bis zu 1,00 m vom natürlichen Gelände allgemein zulässig. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und zu begrünen.

### 13.6 Oberflächenbefestigung / Vegetationsflächenanteil

Wie unter Ziffer 9.2 aufgeführt sind Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken der Wochenendhausgebiete mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

Mindestens 60 % der o.g. Grundstücke sind außerdem als Vegetationsflächen anzulegen.

## 14 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## C Hinweise (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

1 Zulässige Dachfarben sind z.B. RAL-Farbtöne 3005, 3007, 3009, 3022, 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017.

2 Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege 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.

3 Im Bereich 35 m zu festgesetzten überbaubaren Flächen (Baugrenze) ist auf Waldflächen der Windwurfgefahr durch einen artenbedingten höhengestufteten Waldrandaufwuchs Rechnung zu tragen (s. Planbegründung). Regelungen hierzu enthält der Städtebauliche Vertrag mit dem Betreiber der Wochenendhausanlage.

## D Festsetzungsschablone

Sondergebiet (Nr.)	Zahl der Vollgeschosse
Bezeichnung	max. Grundfläche
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Dachform	Dachneigung

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Einleitungsbeschluss wurde vom Stadtrat gefasst am 19.12.1989.

Wipperfürth, den 27.10.2016 gez. M. v. Rekowski  
(Bürgermeister)

2 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.2007 an der Planung beteiligt worden.

Wipperfürth, den 27.10.2016 gez. M. v. Rekowski  
(Bürgermeister)

3 Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat vom 15.01.2007 bis 16.02.2007 stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2007.

Wipperfürth, den 27.10.2016 gez. M. v. Rekowski  
(Bürgermeister)

4 Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 29.09.2010 .

Wipperfürth, den 27.10.2016 gez. M. v. Rekowski  
(Bürgermeister)

5 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom 07.10.2010 bis 08.11.2010 stattgefunden.

Wipperfürth, den 27.10.2016 gez. M. v. Rekowski  
(Bürgermeister)

6 Die erneute Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 11.01.2016.

Wipperfürth, den 27.10.2016 gez. M. v. Rekowski  
(Bürgermeister)

7 Die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches hat vom 19.01. bis 15.02.2016 stattgefunden.

Wipperfürth, den 27.10.2016 gez. M. v. Rekowski  
(Bürgermeister)

8 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2016 geprüft und entschieden.

Wipperfürth, den 27.10.2016 gez. M. v. Rekowski  
(Bürgermeister)

