



**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
NR. 26a.2**

**„SANIERUNGSGEBIET
WEST, BEREICH 2“**

– TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

1. Änderung Bebauungsplan
Nr. 26a.2 „Sanierungsgebiet West, Bereich 2“
Hansestadt Wipperfürth

Stand:

23. Januar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

HINWEIS	4
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	4
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 (4) BAUO NRW	4
1 WERBEANLAGEN (§ 86 (1) NR. 1 BAUO NRW)	4
C HINWEISE	5

HINWEIS

Die nicht von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffenen textlichen Festsetzungen gelten unverändert.

Die bisherige Textfestsetzung Nr. 2.1 „Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen“ wird mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans für den gesamten Geltungsbereich geändert.

Bezüglich „Werbeanlagen, Warenautomaten“ wird lediglich für den Teilbereich der 1. Änderung eine neue Festsetzung getroffen. Für den restlichen Geltungsbereich gilt die ursprüngliche Festsetzung.

Voraussetzung für die Änderungen der bisherigen textlichen Festsetzungen ist aber der "ordnungsgemäße" Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Sollte dieses Änderungsverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, so behalten die ursprünglichen Textfestsetzungen ihre Gültigkeit.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des mit dem Zuordnungsbuchstaben „A“ gekennzeichneten Bereichs ist die höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (hier: einzelne Gebäudeteile wie z.B. eine „Eingangs(schein-)fassade“, überdachte (Flucht-)Treppen u.ä.) mit GH = 8 m festgesetzt.

Die Höhe dieser baulichen Anlagen wird ermittelt von der angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche (hier: „Bahnhofstraße“) und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage in der Mitte des jeweiligen Gebäudeteils.

Hauptgebäude werden von dieser Regelung nicht erfasst.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 (4) BAUO NRW)

1 WERBEANLAGEN (§ 86 (1) NR. 1 BAUO NRW)

Für Werbeanlagen im Teilbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- a) Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- b) Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.Ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.
- c) Es sind höchstens zwei Fahngengruppen - bestehend aus jeweils 4 Einzelfahnen je Gruppe - zulässig.

Die Höhe der Fahnenmaste darf 6 m nicht überschreiten. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die jeweils angrenzende anbaufähige öffentliche Oberkante des natürlichen Geländes.
- d) Die Höhe von Werbeanlagen darf eine Höhe von 7 m – gemessen ab der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

C HINWEISE

- 1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichenthal, 51491 Overath, Tel. 02206/80039) zu melden sind.
- 2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8.4.1975 § 4
 Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 § 2 und § 9 (BGBl. 1S 2256)
 Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977. PLZVO vom 30.7.1981
 3. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG
 vom 21.4.1970 in Verbindung mit der Bauordnung NRW vom 27.1.1970 § 103 (1)

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abzeichnung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1958 im Maßstab 1:500 durch vereinfachte Neumessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude). Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Wipperfürth, 04. Mai 1982

Dipl.-Ing. R. Soeger
 Öff. best.
 Vermessungsingenieur



Es wird bescheinigt, daß die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist

Wipperfürth, den 15.4. 1982

Bauamt der Stadt Wipperfürth.

[Signature]
 (Städtebaudirektor)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des BBauG vom 18.8.1976 durch Beschluß des Rates der Stadt Wipperfürth vom 15.12. 1981 aufgestellt worden.

Wipperfürth, den 19.5. 1982

Bürgermeister
 Ratsmitglied

[Signature]
[Signature]

Die öffentliche Verlegung der Ziele u Zwecke der Planung sowie die Anhörung der Bürger gemäß § 2a (2) BBauG erfolgte am 16.12. 1981

Wipperfürth, den 15.4. 1982

Stadtdirektor

[Signature]

Dieser Plan hat gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 16.4. 1982 bis 17.5. 1982 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 3.4. 1982 ortsüblich bekannt gemacht.

Wipperfürth, den 19.5. 1982

Stadtdirektor

[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung vom 8.4.1975 vom Rat der Stadt am 25.5.1982 als Satzung beschlossen worden.

Wipperfürth, den 7.7.1982

Bürgermeister Ratsmitglied

[Signature]
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 13.10.1982 genehmigt worden.

Köln, den 15.10. 1982

Der Regierungspräsident
 im Auftrage

[Signature]

Die Gestaltungsverschriften gemäß § 10 LBauO NRW sind mit Verfügung vom 27.07.1982 genehmigt worden.

Gummersbach, den 27.07.1982

Der Oberkreisdirektor
 L.A.
 gez. Holbeck

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 des BBauG ist am 11.08.84 erfolgt. Dieser Plan ist damit rechtsverbindlich.

Wipperfürth, den 19

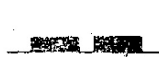
Bürgermeister Ratsmitglied

[Signature]
[Signature]

1. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR.26 a.2
 SAN.GEBIET W. BEREICH 2
 STADT WIPPERFÜRTH M.1:500

1. FESTSETZUNGEN gemäß § 5, § 9, § 39h BBauG



1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



1.2 NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	GRZ	GFZ	Dachform
	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachneigung

1.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 1 - 21 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MK

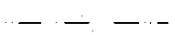
Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

zulässig sind

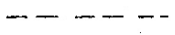
- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- b) Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Anlagen nach Abs. 2 Ziff. 3 u. 5 (Gewerbebetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Ziff. 2 BauNVO sind in Verbindung mit § 7 (3) Ziff. 2 BauNVO Wohnungen allgemein zulässig. Im Bereich der Nutzungsfestlegung MK1 sind ab 1. OG ausschließlich Wohnungen zulässig, gem. § 7 (4) BauNVO.



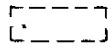
Baulinie



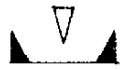
Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen nicht zulässig. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder den überbaubaren Flächen zulässig.



Flächen für Garagen und Stellplätze



Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Festsetzung des Zufahrtbereichs

0.4

Grundflächenzahl (GRZ) § 19 in Verbindung mit § 17 BauNVO

0.8

Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 in Verbindung mit § 17 BauNVO

III-IV

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze gemäß § 18 BauNVO. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach der BauNVO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

1.4 BAUWEISE GEMÄSS § 22 BauNVO

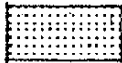
b

Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO bestimmt durch Baulinien und Baugrenzen

1.5 VERKEHRSFLÄCHE GEMÄSS § 9 (1) Ziff. 11 BBauG

Regrenzung öffentlicher Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen:

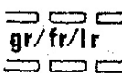


Straßenflächen

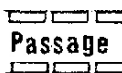


Fußwegeflächen und Mischflächen/Fläche bes. Zweckbestimmung

1.6 MIT GEHRECHT, FAHRRECHT, LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE



Die Sicherung der Geh- und Leitungsrechte erfolgt durch eine besondere Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und Stadt und Grundbucheintragung.



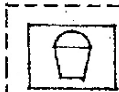
Passage

Gedeckte Passagen innerhalb des Gebäudes mit Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche; Unterkellerung möglich, Überbauung gem. Planeinschrieb; Mindestbreite 5 m.



Arkade

Zur Straße offener Arkadenbereich mit Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche; Unterkellerung und Überbauung möglich; Mindestdtiefe 2,5 m.



1.7 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN; Spielplatz im 1. OG (§ 9 (1) 4 BBauG)



1.8 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 a BBauG)



1.9 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Ziff. 15 BBauG

2 FESTSETZUNGEN gemäß § 103 BauONW GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Deren Festlegung ist begründet im Charakter der Bebauung als stadtraumbildende Wand, als Ergänzung vorhandener geschlossener Bergischer Bebauung, als typische Straßenraumbegrenzung.

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

folgende Materialien sind zulässig:

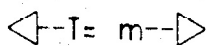
- Wandflächen in Putz weiß, Schiefer, Ziegelklinker und Kalksandstein, alle in matter Oberfläche
- Sockelflächen und Stützen in Putz, Naturstein, Beton
- untergeordnete Wandflächen (d.h. weniger als 40% der geschlossenen Wandflächen) auch als Holzverkleidung, kleinformatige Asbestzementverkleidung, farbige Trapezblechverkleidung und Fliesen mit matter Oberfläche als Ausnahme.

2.2 FENSTER, TÜREN

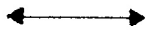
Holz, Kunststoff, Aluminium; Farbe weiß; Farbe schwarz/anthrazit in weißen/hellgrauen Wandflächen.
Farbige Fassung bei Sonderbauteilen (Schaufenster, Türanlagen) möglich.

2.3 DÄCHER

Vorgeschrieben sind Satteldächer mit Neigungen von 28° - 40°; Abwalmungen sind möglich. Dachdeckung in anthrazit-schwarzem Material; Flachdächer sind möglich in Innenbereichen, die durch Satteldächer von den umgebenden Straßenzügen getrennt sind; oder erdgeschossig in gestalterisch begründeten Ausnahmefällen (z.B. beim Anschluß von Neu- an Altbebauung) Ausbildung als bekiestes oder Terrassen-Dach. Dachflächen über 1-geschossigen Bauteilen sind zu begrünen, wobei jede einzelne Dachfläche auf mindestens einem Viertel ihrer Fläche als Dachgarten oder mit Bäumen und Sträuchern in Pflanztrögen zu bepflanzen ist. Dachausstiege sind als aufgesetzte Einzelgaupen zulässig; die Gesamtlänge aller Gaupen einer Dachfläche darf max. 50% der Dachlänge betragen. Der Abstand zwischen Dachgaupe und Giebel muß mindestens 1,50 m betragen. Gaupen in Verbindung mit Gebäudeerker an der Hauskante sind als gestalterisch begründete Ausnahme möglich. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.



Angabe der max. Traufböhen



Firstrichtung der baulichen Anlagen

2.4 FARBKONTRAST

Der hell : dunkel-Farbkontrast ist hervorzuheben; z.B. im Verhältnis von Wandfläche zu Dachfläche, von Wandfläche zu Fensterbekleidungen, -futter, -rahmen, von Wandfläche zu Brüstungsfeldern.

2.5 WERBEANLAGEN, WARENAUTOMATEN

Werbeschriften und Reklametafeln bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Sie sind grundsätzlich nur in der Erdgeschoßzone und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Max. Höhe über OK Gelände 4 m.

2.6 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

2.7 STELLPLÄTZE UND GARAGENVORPLÄTZE

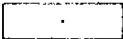
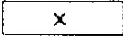
Stellplätze für Kfz und Garagenvorplätze sind gegen die Zufahrtstraße offenzuhalten. Absperrungen sind nicht zulässig. Die freie Zufahrt muß jederzeit gewährleistet sein.

2.8 EINFRIEDIGUNGEN

sind zulässig:

- als massive Mauerwerkswand, geputzt oder steinsichtig im Material der Gebäude
- als Holzzaun aus senkrechten Holzprofilen
- als Metallzaun aus Rechteck- oder Rundprofilen
- als lebende Hecke

3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

-----	geplante Grundstücksgrenze
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nutzgebäude

4. PLANÄNDERUNGEN

aufgrund von stattgegebenen
Anregungen und Bedenken
gem. Ratsbeschluß:
vom

Inhalt der 1. vereinfachten Planänderung	
Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
	ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:
A1	2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 (2) BauO NRW) Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) unzulässig.
	ÄNDERUNG DER PLANZEICHNUNG:
A2	Für den Geltungsbereich der 1. Planänderung existiert zusätzlich eine separate Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen. Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplan gelten unverändert fort, inclusive der Änderung von Punkt 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN.
Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am die 1. vereinfachte Planänderung (bestehend aus dem Planteil und den Textlichen Festsetzungen) beschlossen. Die Begründung wurde am vom Rat gebilligt. Wipperfürth, den (Der Bürgermeister) Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am Die Satzung ist am ... in Kraft getreten. Wipperfürth, den (Der Bürgermeister)	