

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen



Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

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

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

2 WO

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max. bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass bei eingeschossiger Bauweise ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden kann, wenn - durch Hanglage bedingt - das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse i.S. der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.

FH 290 NHN

Höhe der baulichen Anlagen

max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN

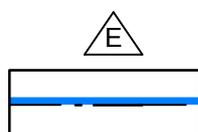
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a

abweichende Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.



nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 6,00 m zu ihrer Zufahrt von der zur Straßenseite zugelayerten Grundstücksgrenze haben.

Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 89 BauO NW)

Baugestaltung

Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Glasbausteine sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Als Farbe für die Fassadengestaltung sind die von dem verwendeten Naturschiefer, für Klinker weiße, rote und rotbraune Töne zulässig. Für andere Fassadenmaterialien sind folgende Töne und ihnen entsprechende Farben des Farbregisters RAL 850-HR zulässig:

Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Telegrau (RAL 7047), Seidengrau (RAL 7044), Lichtgrau (RAL 7035).

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

Drempel

Drempel sind nur bis zu 1 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

SD/WD/PD/
KWD/VSD

Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Walm-, Pult- und Krüppelwalmdächer, sowie versetzte Satteldächer.

25° - 45°

Dachneigung

als Mindest- und Höchstgrenze, 8 - 20° bei Pultdächern.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen graublau (RAL 5008), anthrazit-grau (RAL 7016), schwarz-grau (RAL 7021), granitgrau (RAL 7026), schwarz-braun (RAL 8022), signal-schwarz (RAL 9004), tief-schwarz (RAL 9005), Verkehrsschwarz (RAL 9017) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, keine Windräder) sind auf den Dächern zulässig.

Unbewegliche Anlagen wie z.B. Satellitenschüsseln

sowie weitere Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen.

Die Vorschriften für die Farbgestaltung entfallen für Anlagen zur Nutzung der erneuerbaren Energien.

Gauben

Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt, jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand

vom Ortgang, von Graten und Kehlen, vom First und von Gaube zu Gaube,

gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen und Anpflanzungen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 40 cm einhalten.

In diesem Abstandsbereich sind Straßenausstattungen z.B. Straßenleuchten und Verkehrsschilder, sowie die Rückenstützen des Bordsteins auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

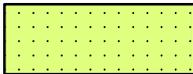
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ruhe- und Aussichtspunkt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

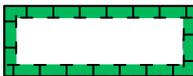
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

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

M1

Hecke mit Krautsaum

M2

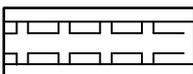
Entwicklung einer extensiven Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen und durch Nutzung des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung gemäß den Grundsätzen des Oberbergischen Kulturlandschaftsprogramms.

Bei allen Pflanzungen sind Gehölze gemäß Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu verwenden.

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

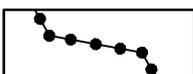
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



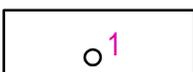
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Leitungsrecht zu Gunsten der Hansestadt Wipperfürth und der BEW)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

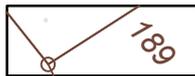


Nicht über das Kataster bestimmte Definitionspunkte

WA	
I	0,4
a	2 Wo
25-45°	SD, WD, KWD, PD, VSD
	FH 290 NHN

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
Bauweise	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Dachneigung	Dachgestaltung
nur Einzelhäuser	max. zulässige Firsthöhe

Sonstige Darstellungen



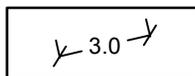
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



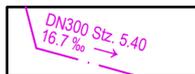
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



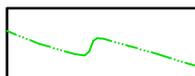
vorhandenes Gelände in m ü.NHN



Vermassung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan

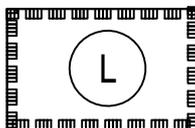


vorhandener Mischwasserkanal



vorhandene Mittelspannungsleitung

Nachrichtliche Übernahme



Landschaftsschutzgebiet

Hinweise

Belange des Bodenschutzes

Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises weist darauf hin, dass gemäß digitaler Bodenbelastungskarte eine Überschreitung der Vorsorgewerte im Oberboden prognostiziert wird. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes leitet sich hieraus die dringende Empfehlung ab, den Oberboden im Gebiet zu belassen, um einer möglichen Belastung von bisher unbelasteten Böden an anderer Stelle entgegenzuwirken bzw. eine Akkumulation von Belastungen zu verhindern.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutz und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalentdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

Wasserschutzgebietsverordnung Sülzüberleitung

Das gesamte Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Wasserschutzgebietsverordnung Sülzüberleitung. Private Zufahrten und Stellplätze sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

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, den2019

gez. Dipl. -Ing. Paul Gertz
(Siegel)

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 18.03.2015 gefasst. Der Geltungsbereich wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 08.06.2016 geändert.

Wipperfürth, den2019

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die Bürger wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.09.2016 bis einschließlich 26.10.2016 frühzeitig beteiligt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 14.10.2016.

Wipperfürth, den2019

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE

Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 12.01.2017 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2016 bis 06.01.2017 stattgefunden.

Wipperfürth, den2019

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

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

Wipperfürth, den2019

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wipperfürth, den2019

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

RECHTSKRAFT

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wipperfürth, den2019

gez. M.v. Rekowski
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 2018) vom 21. Juli 2018.

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.

"Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434) geändert worden ist."