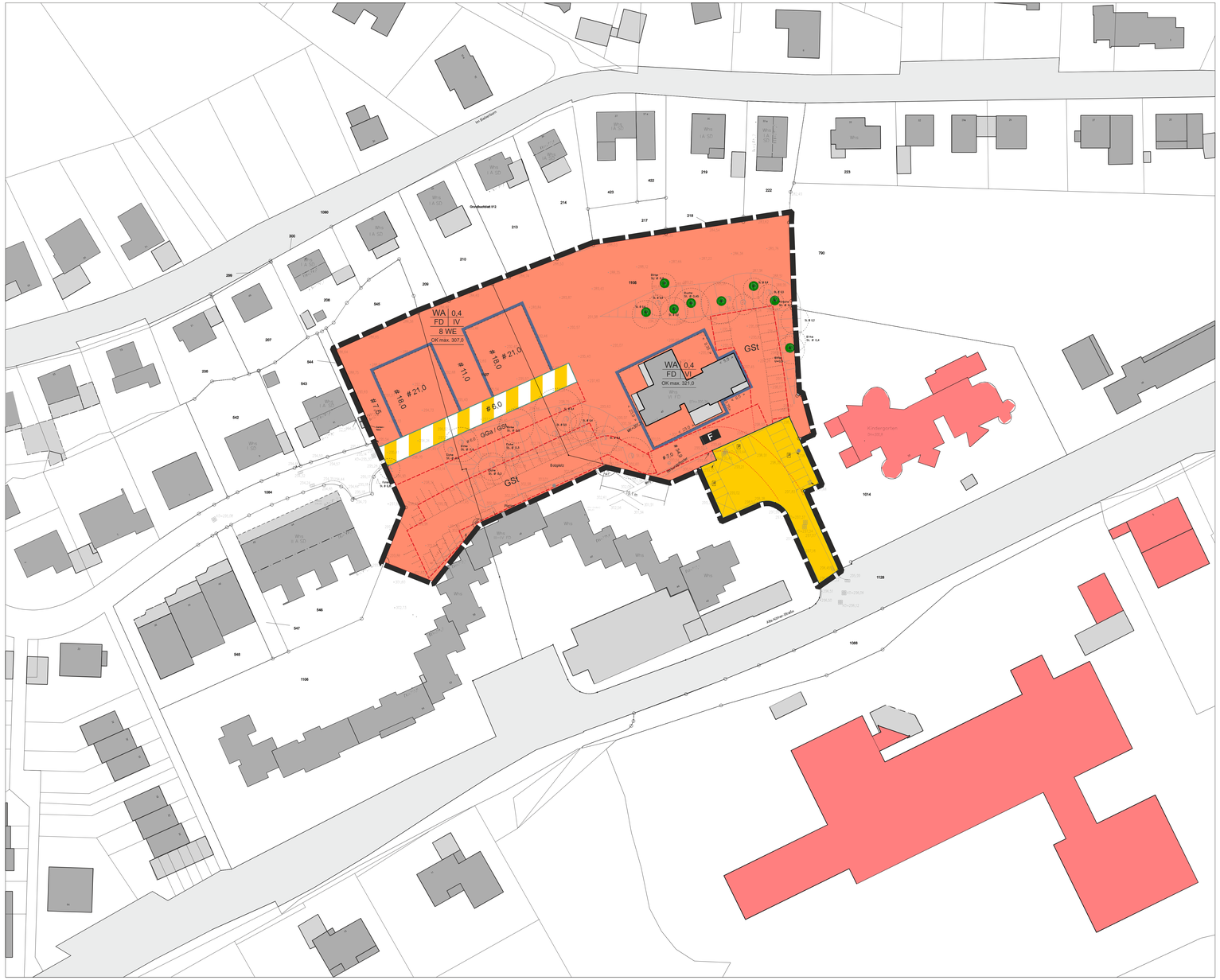
Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße - Ost
Hansestadt Wipperfürth



NUTZUNGSSCHABLONEN

Baugebietsbezeichnung	Grundflächenzahl
Dachform	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	
Maximale Höhe baulicher Anlagen	

0 5 10 15 20 25
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße-Ost
Hansestadt Wipperfürth
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)

WA

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

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

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung:

GGa Gemeinschaftsgaragen

GSt Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten

F Feuerwehraufstellfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GGa und GSt sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

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

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und 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 der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Bereitstellung und Erzeugung von Wärme oder der Lagerung von Heizmitteln dienen, sind auch außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen allgemein zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der von der Straßenverkehrsfläche aus gesehen hinteren Baugrenze.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/ oder Grünanlagen-/Freiflächenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen.

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)

OK

- Oberkante in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann für untergeordnete Nebenanlagen (Lifthäuser, Wärmetauscher oder Ähnliches) ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn die Nebenanlagen um mindestens 1,00 m von der äußeren Dachkante zurücktreten.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird als Obergrenze festgeschrieben.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

IV
VI

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

2.4 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

8 WE

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen als Obergrenze festgeschrieben.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um höchstens 0,50 m zulässig.

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße

5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 Oberflächenbefestigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

5.2 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Sie sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Abdeckungen aus mineralischen Substraten wie Schotter, Kiesel, Kies und dergleichen sowie vegetationshemmende Folien sind nicht zulässig.

5.3 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 wieder zu verwenden.

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

6 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

6.1 Dachgestaltung

FD

Als Dachform zulässig ist das Flachdach. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

6.4 Grundstücksgestaltung

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

8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

Denkmalschutz

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

Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen hat im Rahmen des gesetzlichen Rodungszeitraums zu erfolgen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser der überbauten und versiegelten Flächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu ist die Genehmigung der Unteren Wasserschutzbehörde notwendig.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst am 25.09.2019.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

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

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

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

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

4 Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am .

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

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

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

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

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

7 Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom vom Stadtrat gebilligt.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

8 Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am ortsüblich erfolgt.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Wipperfürth, den (Bürgermeister)

8 Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Dormagen, den (Dipl.-Geogr. Birgit-Sabine Bernardi, **PLAN**Werk)

9 Planunterlagen/Katasternachweis
Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufmessung durch Dipl.-Ing. Paul Gertz
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Wipperfürth, den (Dipl.-Ing. Paul Gertz, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVi))

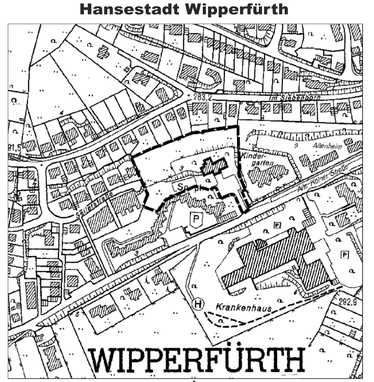
RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße - Ost
Hansestadt Wipperfürth



Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße - Ost
Datum: 27.05.2020

PLANWerk Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung
Hardenbergstraße 43 in 41539 Dormagen
✆ 02133/21 72 20 02133/21 72 21
post@planwerk-dormagen.de

ANLAGE 2