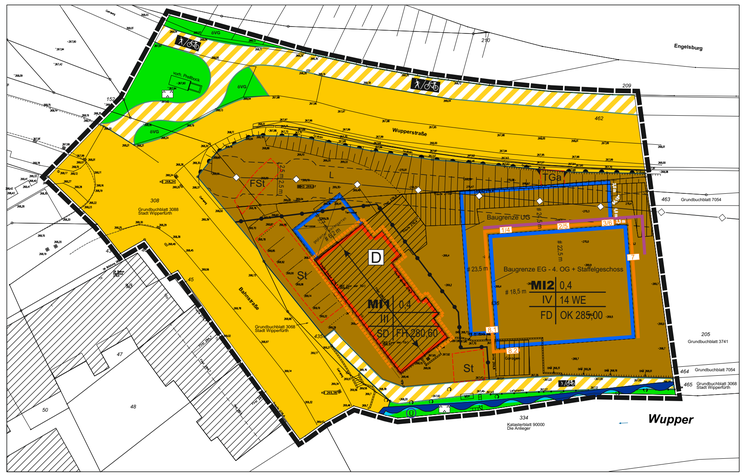
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße
der Hansestadt Wipperfürth



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiets-bezeichnung	Grundflächenzahl	
Zahl der Voll-geschosse	max. Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	
Dachform	max. Höhe baulicher Anlagen in m über NHN	

0 5 10 15 20 25
Maßstab 1:500

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst am 24.03.2021.

Wipperfürth, den xx.xx.xxxx (Bürgermeisterin)

2 Die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) hat vom 31.01.2022 bis 02.03.2022 stattgefunden.

Wipperfürth, den xx.xx.xxxx (Bürgermeisterin)

3 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen am xx.xx.xxxx geprüft und entschieden.

Wipperfürth, den xx.xx.xxxx (Bürgermeisterin)

4 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, Textteil, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom x.xx.xxxx vom Stadtrat gebilligt worden.

Wipperfürth, den xx.xx.xxxx (Bürgermeisterin)

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

Dormagen, den xx.xx.xxxx

(Dipl.-Geogr. Birgit-Sabine Jordan, **PLAN**Werk)

6 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 xx.xx.xxxx (Dipl.-Ing. Paul Gertz)

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- §§ 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980 S. 226, ber. S. 716), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).
- Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag, eine Schalltechnische Untersuchung einschließlich schalltechnischer Vorbemessung für Fenster sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung.

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 Mischgebiete MI1 und MI2 (§ 6 BauNVO)

MI

Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude und
2. Geschäfts- und Bürogebäude.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen, sowie
6. Vergnügungsstätten.

Im Mischgebiet MI1 zulässig und im MI2 nicht zulässig sind
7. Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Mischgebiet MI2 zulässig und im MI1 nicht zulässig sind
8. sonstige Gewerbebetriebe.

Im MI2 ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
9. Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung

St
FSt
TGa

Stellplätze,
Fahrradabstellplätze,
Tiefgaragen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind Garagen und Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

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

Die der Versorgung der Baugebiete 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 und für die Aufstellflächen von Mülltonnen.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis zu 75 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

1.4 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptabwassersammler (unterirdisch)

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

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung der Hansestadt Wipperfürth

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

Als Maß der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

280,60
285,00

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung und den Nutzungsschablonen festgesetzt in Metern (m) über Normal-Höhennull (NHN im DHHN2016).

OK FH

Als oberer Höhenbezugspunkt gelten die Oberkante der Attika (OK) beim Flachdach und der Schnittpunkt der Dachschrägen (Firsthöhe FH) beim Satteldach.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4

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

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)

III IV

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeinschrieb als Obergrenze festgesetzt. Im Mischgebiet MI2 ist zusätzlich ein Staffelgeschoss als Dachgeschoss zulässig.

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

14 WE

Die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Mischgebiet MI2 auf 14 Wohnungen festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen (mit Bestimmungslinien)
UG Untergeschoss, EG Erdgeschoss, OG Obergeschoss + Staffelgeschoss, Wintergarten

Baulinien (mit Bestimmungslinien)
Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die Baulinie um höchstens 0,5 m ausnahmsweise zulässig.

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

Einfahrtbereich Tiefgarage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Rad- und Gehweg

VRB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

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

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

öVG

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

6 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)

6.1 Oberflächenbefestigung

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

6.2 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.

7 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind nach außen abschließende Bau-teile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthalts-räumen von Wohnnutzungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel > 59 dB(A) tags oder > 49 dB(A) in der Nacht auftreten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, die das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Pos. Nr.	Bauelement	Lage	Raumsituation	Mindest-(Bauschall)-Dämmmaße
1	Außenwand	Erdgeschoss und 1. OG	Schlafzimmer	36,5 dB R'_w
	Fenster			34,0 dB R_{wr}
	Lüfter			34,0 dB $D_{n,w}$
2	Außenwand	Erdgeschoss und 1. OG	Schlafzimmer	36,6 dB R'_w
	Fenster			36,0 dB R_{wr}
	Lüfter			36,0 dB $D_{n,w}$
3	Außenwand	Erdgeschoss und 1. OG	Wohnzimmer	37,1 dB R'_w
	Fenster			38,0 dB R_{wr}
	Lüfter			34,0 dB $D_{n,w}$
4	Außenwand	ab 2. OG	Schlafzimnmer	40,5 dB R'_w
	Fenster			40,0 dB R_{wr}
	Lüfter			38,0 dB $D_{n,w}$
5	Außenwand	ab 2. OG	Schlafzimnmer	39,6 dB R'_w
	Fenster			40,0 dB R_{wr}
	Lüfter			38,0 dB $D_{n,w}$
6	Außenwand	ab 2. OG	Wohnzimnmer	40,1 dB R'_w
	Fenster			40,0 dB R_{wr}
	Lüfter			38,0 dB $D_{n,w}$
7	Außenwand	ab 2. OG	Aufenthaltsraum	35,6 dB R'_w
	Fenster			38,0 dB R_{wr}
	Lüfter			36,0 dB $D_{n,w}$
8.1	Außenwand	ab 2. OG	Wohnzimmer	35,6 dB R'_w
	Fenster			38,0 dB R_{wr}
	Lüfter			36,0 dB $D_{n,w}$
8.2	Fenster	ab 2. OG	Wohnzimmer	32,0 dB R_{wr}

F 82

Die betroffenen Fassaden und die entsprechenden Positionsnummern sind in der Planzeichnung orange markiert und gekennzeichnet.

Für den Bereich des Baudenkmals im Mischgebiet MI1 sind die Schalldämmmaße bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel > 59 dB(A) tags oder > 49 dB(A) in der Nacht auftreten, nur bei einem von der zuständigen Denkmalbehörde genehmigten Austausch oder wesent-lichen Änderungen an den Außenbauteilen und Fenstern im Einzelfall zu ermitteln. Die Schalldämmmaße müssen im Sinne des Verbesserungsgebotes des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG einen verbesserten passiven Schallschutz ermöglichen. Dabei sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung beim Nachweis des verbesserten Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäude-seite mit Verkehrslärmpegeln < 59/49 dB(A) Tag/Nacht belüftet werden können.

Die Errichtung von Außenwohnbereichen von Wohnungen (Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien usw.) in dem violett markierten Bereich mit Verkehrslärmpegeln > 64 dB(A) tags ist nur dann zulässig, wenn diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasung, Wände o. Ä.) so abgeschirmt werden, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m ü. OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.

8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

9 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

9.1 Dachgestaltung

SD FD

Als Dachform zulässig sind gemäß der Einschreibungen in der Planzeichnung das Flachdach oder das Satteldach.

Begrünte Dächer sind im MI2 allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im MI2 zulässig, soweit die erforderliche Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde hinsichtlich möglicher Gestaltungsanforderung für Solaranlagen vorliegt.

Im MI1 wird die Firstrichtung gemäß der Einzeichnung in der Planzeichnung als traufständig festgesetzt.

9.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden des als Baudenkmal festgesetzten Gebäudes im Mischgebiet MI1 sind in Naturschiefer über Bruchsteinsockel zu gestalten. Die rückwärtige Fassade kann mit Holz in senkrechter Lattung in Naturtönung verkleidet werden. Die Holzfenster einschließlich der Fensteröffnungen, Fenstersimse und -vordächer sind in weißer Farbgebung zu gestalten. Fassadendetails wie horizontale Gesimse sind ebenfalls in weiß zu gestalten. Farbliche Akzente sind nur in mittel- bis dunkelgrünen Farbtönen zulässig. Alle Veränderungen an der äußeren Gestalt des Baudenkmals bedürfen der Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde.

Im MI2 sind die Fassaden als Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz in weißer bis hellgrauer Farbtönung herzustellen. Die Kunststofffenster sind in grauen bis anthrazitfarbenen Tönungen zu gestalten.

9.3 Grundstücksgestaltung

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

Im Mischgebiet MI1 kann in dem von Baugrenzen ausgewiesenen Bereich und in dessen Ausmaßen ein Wintergarten als Metall-Glaskonstruktion bis zu einer Gesamt-höhe von 4,0 m zugelassen werden. Voraussetzung ist die Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde.

9.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen für das MI2 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles besonders unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal im MI1 nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Baudenkmal

D

Gemäß § 3 DSchG NRW ist das Einzelbaudenkmal Bahnstraße 16 mit seinem Haupthaus und den beiden kleinen Anbauten ohne die nachträglich errichteten Anbauten der Küche und der Kegelbahn seit dem 16.12.2021 unter Denkmalschutz gestellt. Bauliche Veränderungen, Umbauten, Modernisierungen und Reparaturen sind nur mit Zustimmung der Denkmalbehörde zulässig.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete

Ü

Das Überschwemmungsgebiet der Wupper / Wipper im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 nachrichtlich übernommen und festgesetzt.

Hochwasserrisikogebiet HQ100 im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG
Eigenverantwortliche Schutzvorkehrungen vor Hochwasser werden empfohlen.

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

Denkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist sicherzustellen, dass bei Bodenbewegungen auftrendende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser der überbauten und versiegelten Flächen ist in das städtische Abwasserkanalsystem einzuleiten. Zulässig ist auch eine Direkteinleitung in die Wupper. Hierzu ist die Genehmigung der Unteren Wasserschutzbehörde notwendig.

Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

In öffentlichen Verkehrsflächen in der Baulastträgerschaft der Hansestadt Wipperfürth besteht ein grundsätzliches Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind hierzu geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für Telekommunikationslinien in einer Breite von ca. 0,50 m vorzusehen. sind.

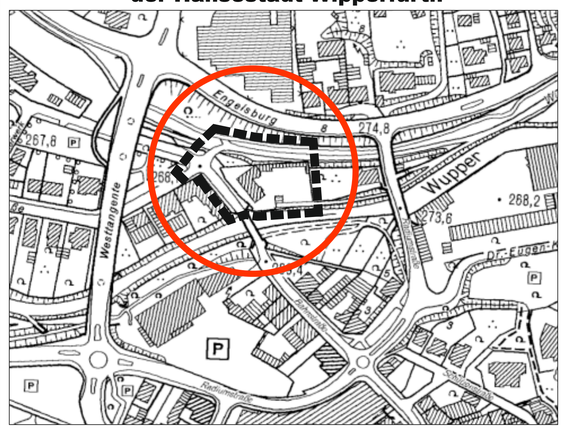
Bodenschutz

Das Plangebiet grenzt an einen Altstandort. Beim Auftreten von Auffälligkeiten bei Tiefbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Starkregengefahren

Aufgrund der häufiger auftretenden Extremwetter-Ereignisse wird empfohlen, auch bei Gebäuden, die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen, aufgrund der Eigenvorsorge hochwasserangepasstes Bauen sowie eigenverantwortliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz umzusetzen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße
der Hansestadt Wipperfürth



März 2022
Planfassung

Hansestadt Wipperfürth
Fachbereich II – Planen, Bauen und Umwelt

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