



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauen gefasst am 02.03.2016
Wipperfurth, den 06.10.2016 gez. M.v. Rekowski (Bürgermeister)
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2016 an der Planung beteiligt worden.
Wipperfurth, den 06.10.2016 gez. M.v. Rekowski (Bürgermeister)
- Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat vom 29.03. bis 29.04.2016 stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am 21.03.2016
Wipperfurth, den 06.10.2016 gez. M.v. Rekowski (Bürgermeister)
- Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 10.07.2016.
Wipperfurth, den 06.10.2016 gez. M.v. Rekowski (Bürgermeister)
- Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom 18.07. bis 19.08.2016 stattgefunden.
Wipperfurth, den 06.10.2016 gez. M.v. Rekowski (Bürgermeister)
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.2016 geprüft und entschieden.
Wipperfurth, den 06.10.2016 gez. M.v. Rekowski (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am 28.09.2016 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde am 28.09.2016 vom Stadtrat gebilligt.
Wipperfurth, den 06.10.2016 gez. M.v. Rekowski (Bürgermeister)
- Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 31.10.2016 erfolgt. Die Satzung ist am 31.10.2016 in Kraft getreten.
Wipperfurth, den 03.11.2016 gez. M.v. Rekowski (Bürgermeister)
- Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch durch Sollkoordinaten eindeutig sind.
Wipperfurth, den
- Planunterlagen/Katasternachweis
Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufmessung durch Dipl.-Ing. Paul Gertz - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI), Lennep-Str. 17, 51688 Wipperfurth.
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
Wipperfurth, den

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planmateriales (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GöF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 966) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- BauO NRW vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 279)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

NUTZUNGSSCHABLONE

A	II	0,3	0,6	SD	30°-40°	PD	8°-20°	MD	WD	30°-40°	Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl

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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Betriebe des Bierherstellergewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe und
 5. Tankstellen.
- 1.2** Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der Bauflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze.
- 1.3** Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)
- Die der Versorgung der Baugelände 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 zischnischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernwärmetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn- und Versorgungsdienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich untergeordnet und dürfen der Eigenart des Baugeländes nicht widersprechen.
- Zulässig sind Gebäude bis 15 cm Raumhöhe und 2,30 m Firsthöhe ohne Außenhaltsräume, Aborte und Feuerstätten.
- 1.4** Ortsanschlusskabelanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13
- Hauszuführungen und andere Kabelanlagen auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung (Transformator)
- 1.5** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
- 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)
- Firsthöhe in Metern
- 2.2** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl von 0,3 wird als Obergrenze festgesetzt.
- 2.3** Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- Die Geschossflächenzahl von 0,6 wird als Obergrenze festgesetzt.
- 2.4** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.5** Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf max. 2 WE festgesetzt.
- 2.6** Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Hauptfrischrichtung
- 3** Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)
- 3.1** Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Gemäß der Eingebrungenen in der Planzeichnung sind
- nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.
- 3.2** Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 4** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 5** Private Grünfläche
- 6** Öffentliche Grünfläche
- 6.1** Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 6.1.1** Vermeidung von Eingriffen
- Die Allee aus heimischen standortgerechten Laubbäumen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Der Baumbestand innerhalb der Grünflächen ist auch ohne zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.1.2** Landschaftsschutzgebietsgrenze (nachrichtliche Übernahme)
- 6.2** Minderung von Eingriffen, Oberflächenfestlegung
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. als breittreifes Pflaster, Koppflaster, Schotterterrassen, Rasensammler, Kies
- 6.3** Kompensation von Eingriffen
- Eingriffe in Boden und Natur werden an Ort und Stelle ausgeglichen.
- A1** Ausgleich A1: Pflanzung einer aufgelockerten Baumhecke mit lebensraumpflegefähigen Gehölzen
- Zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich wird auf der Ausgleichsfläche nördlich der geplanten Bebauung gemäß Planentwurf der Karte 2 eine freistehende Baumhecke angelegt und dauerhaft erhalten. Es werden insgesamt 25 Bäume als Einzelbäume oder in Gruppen bis zu 5 Bäumen gemäß nachfolgender Pflanzauswahlhilfe 3 gepflanzt. Die Bäume werden locker mit Sträuchern gemäß der Pflanzauswahlhilfe 4 unterpflanzt. Die Laubbäume sind im Verhältnis 1:1 ab- und aufgebracht zu werden. Sofern ein Baum aus natürlichen Gründen nicht zu pflanzen ist, so darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern.
- Pflanzauswahlhilfe 3: Lebensraumpflegefähige Bäume
- Bäume, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
 - Acer campestre: Feld-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus: Berg-Ahorn
 - Carpinus betulus: Hainbuche
 - Fraxinus excelsior: Esche
 - Quercus robur: Stiel-Eiche
 - Tilia cordata: Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos: Sommer-Linde
- Pflanzauswahlhilfe 4: Lebensraumpflegefähige Sträucher
- verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm hoch, ohne Ballen
 - Cornus sanguinea: Roter Hartweigel
 - Gonolobus ovatus: Haselstrauch
 - Salix purpurea: Weidenröschen
 - Prunus spinosa: Schlehe
 - Rhamnus frangula: Faulbaum
 - Rosa canina: Hunds-Rose
 - Viburnum opulus: Schneeball
- A2** Ausgleich A2: Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese
- Ein Teilbereich der vorhandenen Weide wird, in Anlehnung der Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz, in eine extensiv genutzte Glatthaferwiese umgewandelt.
- Bewirtschaftungsauflagen
- zweischürige Mahd pro Jahr, die 1. Mahd muss jährlich in der Zeit vom 01.06. bis 30.06. erfolgen, die 2. Mahd muss bis zum 15.09. erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen
 - keine Pferdebeweidung
 - keine Düngung mit chemisch-synthetischen Düngern, keine Gülle, Jauche oder Mist
 - keine chemisch-zytotoxischen Pflanzenschutzmittel
 - keine Ab- bzw. Zwischenlagerung von z.B. Düngemitteln (Mist, Kalk o.ä.) oder org. Abfall (Schrotgut, alte Hausabfälle o.ä.)
- M1** Maßnahme 1: Erhalt von Einzelbäumen
- Die markierten Einzelbäume entlang der Straßenböschung werden gemäß Planentwurf erhalten. Während der Baumaßnahmen sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß der DIN 18200 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchzuführen. Die bestehenden topographischen Höhen im Bereich der Traufkanten dürfen nicht verändert werden.
- Für die gemäß Karteneintrag (Karte 2) gekennzeichneten Einzelbäume sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Zum besonderen Schutz sind Stammschutzmaßnahmen (gepolsterte Baumstümpfel) vorzusehen
 - Vor Beginn der Baumaßnahme sind Aste und Zweige, die sich im Bereich der Baumaßnahmen befinden, fachgerecht zurück zuschneiden
 - Wurzeln, die freigelegt werden, sind fachgerecht abzuschneiden.
- M2** Maßnahme 2: Pflanzung von Bäumen innerhalb der "Privaten Grünfläche"
- Im Bereich der "privaten Grünfläche" ist je angefangene 80 m² ein Obsthochstamm der Pflanzauswahlhilfe 1 oder ein Laubbäum gemäß der Pflanzauswahlhilfe 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzauswahlhilfe 1: Heimische Obstbaumarten (Hochstamm)
- Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz \geq 80 cm, 8 - 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden.
- Apfel: Danziger Kantapfel, Doppel-Luxemburger, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Label, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskop, Rheinischer Württemburger, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafnase, Resenbockapfel, Roter Eisenapfel, Weißer Kämpfel, Bergapfel, Goldapfel, James Grieve, Herbstrenette, Gelber Edelapfel
- Birnen: Köstliche von Chameau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Leising, Conference, Espérons Nennbaine, Winterbergmotte, Gelber Butterbirne
- Kirschen und Zwetschgen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedeffinger Reisenkirsche, Schneiders Spätle Knorpelkirsche, Geisler'sche Schwarze Herzkirsche, Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Renekode, Wägenheims Frühzwetschge
- Pflanzauswahlhilfe 2: Lebensraumpflegefähige Laubbäume 2. Ordnung
- Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
- Acer campestre: Feld-Ahorn
- Betula pendula: Birke
- Malus communis: Wild-Apfel
- Prunus avium: Vogel-Kirsche
- Prunus communis: Wild-Birne
- Sorbus aucuparia: Eberesche
- M3** Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungs-gemäß zwischenzuzugeln und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuzugeln.
- B** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 8** Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NRW)
- 8.1** Fassadengestaltung
- Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffmischungen aller Art wie z.B. Blumengruppe ist nicht zulässig.
- 8.2** Dachgestaltung
- Die Dachendeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbhaltungen zu gestalten; zulässige Dachformen sind RAL-Farbton 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festlegung entsprechende Farben zugelassen werden. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- 8.3** Dachformen
- SD, PD, MD, WD
- Als Dachform ist nur das Satteldach, das Pultdach, das Mansardendach und das Walmdach zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 8.4** Dachneigung
- 30° - 40°
- Die Dachneigung wird auf 30° bis 40° bei Satteldächern und Walmdächern und auf 9° bis 20° bei Pultdächern festgesetzt.
- 8.5** Dachaufbauten
- Dachaufbauten und Einzelgauben sind bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 40 % der Hauptflächfläche betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.
- 8.6** Grundstücksgestaltung
- Solfern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.
- 8.7** Grundstückseinfriedungen
- Zäune und Mauern zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Naturmauern, Wallreine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Hinterkante des Verkehrsweges haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckpflanzungen aus der Pflanzliste vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.
- 8.8** Bodenauftrag - Bodenauftrag
- In den Baugeländen sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 7 jeweils maximal bis zu 2,00 m überunter natürlichem Gelände zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgebracht zu werden. Sofern ein Baum aus natürlichen Gründen nicht zu pflanzen ist, so darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern.
- 9** Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 10** Sonstige Darstellungen
- geplante Böschungen
- Inhalt der 1. vereinfachten Planänderung**
- Textliche Festsetzungen:
- 8.8 Bodenauftrag - Bodenauftrag**
- In den Baugeländen sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 7 jeweils maximal bis zu 2,00 m überunter natürlichem Gelände zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgebracht zu werden. Sofern ein Baum aus natürlichen Gründen nicht zu pflanzen ist, so darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 das Verfahren zur 1. vereinfachten Planänderung vom Bebauungsplan Nr. 106 Jostberg - Ober der Kapelle eingeleitet.

