

Bebauungsplan Nr. 119 "Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße"



Textliche Festsetzungen

Geänderte Inhalte seit dem Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung gem. §§ 3(2),4(2) BauGB sind gestrichen (entfallen) oder *kursiv, fett* (hinzugefügt) gekennzeichnet.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU)** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO, § 1 Abs. 5 - 7 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbrauchern sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten und einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² zulässig:
 - Apotheken (WZ* 47.73)
 - medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
 - Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO in einem MU ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
 - Im Teilgebiet MU 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

* Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (wie Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser auf den baulich zugeordneten Dachflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten, mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung visueller Störwirkungen auf Fledermäuse müssen direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen muss vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) sollten ebenfalls vermieden werden.

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan gekennzeichnet.

Die daraus resultierenden Bauschallmaßstäbe können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauvorlagen stets beizufügen.

- Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.

B HINWEISE

- 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**
Eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsche und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.
- Verwendung von Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:
Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO
Urbanes Gebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO
- 0,9 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - z.B. V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OKmax Maximale Höhe der Gebäudeoberkante in Metern über Normalhöhennull
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - private Verkehrsfläche
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- z.B. $\leq 60 \text{ dB(A)}$ / $> 65 \text{ dB(A)}$ maßgeblicher Außenlärmpegel
- Ein- und Ausfahrtsbereich TG
 - FD Flachdach
- Kartengrundlage und topographischer Bestand**
- Gebäudebestand mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenze und -nummer
 - 288,01 Geländehöhen

Verfahrensvermerke

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

_____, den _____
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Einleitungsbeschluss
Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 24.03.2021 gefasst.
Wipperfürth, den _____
Die Bürgermeisterin

Entwurfsbeschluss
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.12.2022 bis einschließlich 19.01.2022 durchgeführt. Die dazugehörige Bekanntmachung erfolgte am 16.11.2021.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.12.2021 bis einschließlich 19.01.2022.
Wipperfürth, den _____
Die Bürgermeisterin

Öffentlichen Auslegung
Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am 30.03.2022 vom Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen. Die Auslegung hat in der Zeit vom 23.05.2022 bis 29.06.2022 einschließlich stattgefunden.
Die dazugehörige Bekanntmachung erfolgte am ____.2022.
Wipperfürth, den _____
Die Bürgermeisterin

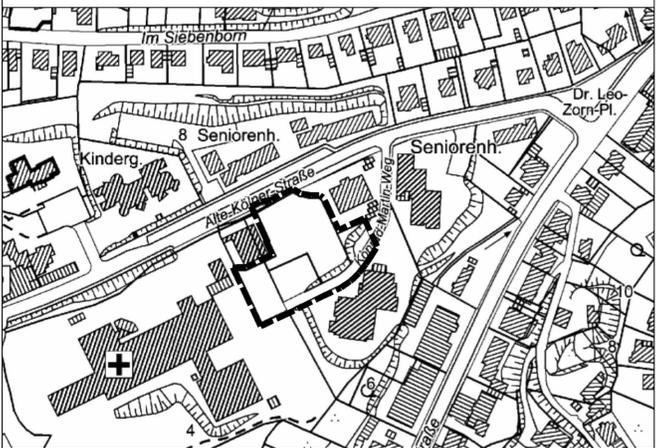
Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
_____, den _____
Die Bürgermeisterin

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen am ____.2022 geprüft und entschieden.
Wipperfürth, den _____
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 119 bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 BauGB vom Stadtrat am ____.2022 als Satzung beschlossen worden.
Die Begründung ist mit Beschluss vom ____.2022 vom Stadtrat gebilligt worden.
Wipperfürth, den _____
Die Bürgermeisterin

Rechtsverbindlichkeit
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____.2022 ortsbüchlich erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 119 rechtskräftig.
Wipperfürth, den _____
Die Bürgermeisterin

Hansestadt Wipperfürth



(c) Geo-Basis DE/ BKG 2021

Bebauungsplan Nr. 119 "Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße"

M 1:500

Köln, den _____

Planverfasser

H+B Stadtplanung
Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 · Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de