Inhalt der 5. vereinfachten Planänderung

Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
E1	Erweiterung der Baugrenze, des Geltungsbereichs und der Umgrenzung der Fächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Richtung Westen. geänderte Baugrenze Erweiterung Geltungsbereich geänderte Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen x x x x entfallende Festsetzungen im Änderungsbereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Westnetz GmbH, Deutscher Telekom GmbH, Wuppertaler Stadtwerke GmbH, BEW Bergische Energie- und Wasser GmbH

Diese Planausfertigung stellt den gesamten Geltungsbereich mit Textlichen Festsetzungen, Verfahrensübersicht, Planlegende und mit den aufgeführten Planinhalten der Änderungen nach der öffentlichen Planauslegung, der 1., 2., 3., 4. und 5. Änderung (eingearbeitet) dar.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die 5. Planänderung (bestehend aus der Planzeichnung) beschlossen. Die Begründung wurde am 13.12.2022 vom Rat gebilligt.

Wipperfürth, den (Bürgermeisterin)

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ....
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Wipperfürth, den .... (Bürgermeisterin)

Inhalt der 4. Planänderung

Ziffer	Inhalt der Änderung
D1	Reduzierung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
X	Aufgehobene Festsetzung

Diese Planausfertigung stellt den gesamten Geltungsbereich mit Textlichen Festsetzungen, Verfahrensübersicht, Planlegende und mit den aufgeführten Planinhalten der Änderungen nach der öffentlichen Planauslegung, der 1., 2., 3. und 4. Änderung (eingearbeitet) dar.

Die 4. Änderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am 09.10.2018 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom 09.10.2018 vom Stadtrat gebilligt.

Wipperfürth, den 15.10.2018 gez. M. v. Rekowski (Bürgermeister)

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 04.11.2018 ortsüblich erfolgt.

Die Satzung ist am 04.11.2018 in Kraft getreten.

Wipperfürth, den 06.11.2018 gez. M. v. Rekowski (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN der 4. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 / 2141 (1998, 137) zuletzt geändert durch Art. 1, Abs. 1, Nr. 1 Vv. 05.04.2002 / 1250.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 / 133, Änderung durch Art. 3 Gv. 22.04.1993 / 466.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. 2003 S. 256). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW S. 766).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBL. III 213-1-6.

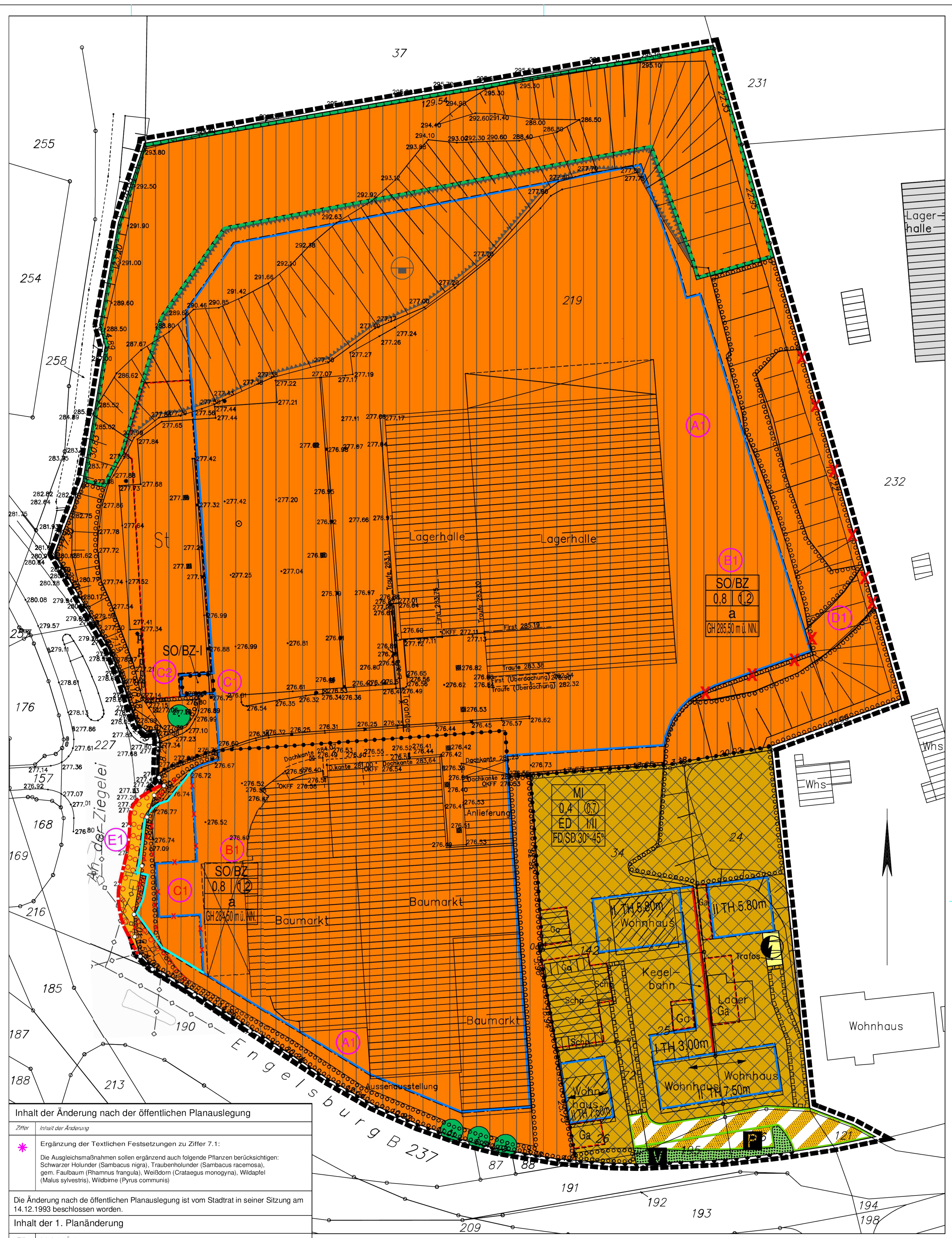
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert druch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 160 ff.).

RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)", MB I. NW. 1998 S. 774.

PLANGRUNDLAGEN der 4. Änderung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind neben der Planzeichnung die Textlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW, der Landschaftspflegerische Begleitplan "Ziegelei" vom März 1992 sowie die Änderung des Begleitplanes vom Dezember 2001.

Zu dem Bebauungsplan gehört weiterhin eine Planbegründung gemäß § 9 (8) BauGB.



Inhalt der Änderung nach der öffentlichen Planauslegung

Ziffer	Inhalt der Änderung
*	Ergänzung der Textlichen Festsetzungen zu Ziffer 7.1: Die Ausgleichsmaßnahmen sollen ergänzend auch folgende Pflanzen berücksichtigen: Schwarzer Holunder (Sambacus nigra), Traubenholunder (Sambacus racemosa), gem. Faulbaum (Rhamnus frangula), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis)

Die Änderung nach de öffentlichen Planauslegung ist vom Stadtrat in seiner Sitzung am 14.12.1993 beschlossen worden.

Inhalt der 1. Planänderung

Ziffer	Inhalt der Änderung
A1	Die festgesetzten Flächen für Freilager und Außenverkauf sind einzufrieden. Zulässig ist ein Zaun bis 3.40 m Höhe, der von jeglichen Gegenständen / Verkaufsartikeln freizuhalten ist.

Die 1. Änderung ist vom Stadtrat in seiner Sitzung am 15.12.1998 als Satzung beschlossen worden. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 30.12.1998 ortsüblich erfolgt. Die Satzung ist am 30.12.1998 in Kraft getreten.

Inhalt der 2. Planänderung

Ziffer	Inhalt der Änderung
B1	Die Sondergebiete "Baumarkt SO1" und "Baustoffhandel SO 2" werden in ein Sondergebiet (Baumarktzentrum) gem. § 11 BauNVO mit max. Verkaufsfläche 12.000 m² geändert.

Die 2. Änderung ist vom Stadtrat in seiner Sitzung am 13.07.2004 als Satzung beschlossen worden. Die öffentliche Bekanntmachung ist am 13.11.2004 ortsüblich erfolgt. Die Satzung ist am 13.11.2004 in Kraft getreten.

Wipperfürth, den 16.11.2004 gez. Guido Forsting (Bürgermeister)

Inhalt der 3. Planänderung

Ziffer	Inhalt der Änderung
C1	Änderung des Baugrenzenverlaufs
C2	Ausweisung einer Sondergebietsfläche SO/BZ-I

Diese Planausfertigung stellt den gesamten Geltungsbereich mit Textlichen Festsetzungen, Verfahrensübersicht, Planlegende und mit den aufgeführten Planinhalten der Änderungen nach der öffentlichen Planauslegung, der 1., 2. und 3. Änderung (eingearbeitet) dar.

Die 3. Änderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am 09.07.2013 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom 09.07.2013 vom Stadtrat gebilligt.

Wipperfürth, den 17.07.2013 gez. M. v. Rekowski (Bürgermeister)

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 05.08.2013 ortsüblich erfolgt.

Die Satzung ist am 05.08.2013 in Kraft getreten.

Wipperfürth, den 07.08.2013 gez. M. v. Rekowski (Bürgermeister)

PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist - z.T. - eine Abzeichnung der Katasterflurkarte.
Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1974 im Maßstab 1: 500 durch vereinfachte Neuvermessung. Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Wipperfürth, den 15.02.1994 gez. Dipl.-Ing. R. Saeger Öffentl. best. Vermess. Ing. (Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Wipperfürth, den 15.02.1994 gez. Dipl.-Ing. R. Saeger Öffentl. best. Vermess. Ing. (Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wipperfürth, den 28.03.1990 gez. W. Bedorf

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.

Wipperfürth, den 28.03.1990 gez. W. Bedorf

VERFAHREN

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Wipperfürth vom 20.09.1988 aufgestellt worden.

Wipperfürth, den 28.03.1990 gez. H.-L. Kausemann Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BauGB am 01.10.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wipperfürth, den 28.03.1990 gez. K.-U. Heukamp Der Stadtdirektor

Nach persönlichem Anschreiben vom 18.03.1988 hat die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 (1) BauGB vom 18.03.1988 bis 13.04.1988 stattgefunden.

Wipperfürth, den 28.03.1990 gez. K.-U. Heukamp Der Stadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.10.1988 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) in der Zeit vom 11.10.1988 bis 11.11.1988 öffentlich ausgelegt worden.

Wipperfürth, den 28.03.1990 gez. K.-U. Heukamp Der Stadtdirektor

Der Rat hat mit Beschluss vom 20.06.1989 die 2. öffentliche Planauslegung beschlossen.Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.03.1990 ist der Plan gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.1990 bis 30.04.1990 öffentlich ausgelegt worden.

Wipperfürth, den 08.12.1993 gez. K.-U. Heukamp Der Stadtdirektor

Der Rat hat mit Beschluß vom 28.09.1993 die 3. öffentliche Planauslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.10.1993 ist der Plan gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.10.1993 bis 29.11.1993 öffentlich ausgelegt worden.

Wipperfürth, den 08.12.1993 gez. K.-U. Heukamp Der Stadtdirektor

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) am 14.12.1993 als Satzung beschlossen.

Wipperfürth, den 23.02.1994 gez. H.-L- Kausemann Der Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 01.03.1994 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 15.02.1995 A.Z.: 35.2.12-7101-40.94

Köln, den 16.02.1995 gez. Reuter, Im Auftrag Bezirksregierung Köln (Siegel)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist gemäß § 12 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) am 27.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wipperfürth, den 26.04.1995 gez. H.-L. Kausemann Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I.S. 2256. Ber. BGBl. I.S. 3617).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) in der jeweils gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I.S. 132) in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I.S. 2253).

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW SI 419/532) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GVNW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GVNW S. 124).

Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17.05.1990.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993.

RECHTSGRUNDLAGEN der 3. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 / 2141 (1998, 137) zuletzt geändert durch Art. 1, Abs. 1, Nr. 1 Vv. 05.04.2002 / 1250.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 / 133, Änderung durch Art. 3 Gv. 22.04.1993 / 466.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. 2003 S. 256). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW S. 766).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, BGBL. III 213-1-6.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert druch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30.04.2002 (GV. NRW. S. 160 ff.).

RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)", MB I. NW. 1998 S. 774.

PLANGRUNDLAGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind "Textliche Festsetzungen" und der Landschaftspflegerische Begleitplan "Ziegelei" vom März 1992.

Zu dem Bebauungsplan gehört eine Planbegründung.

PLANGRUNDLAGEN der 3. Änderung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind neben der Planzeichnung die Textlichen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW, der Landschaftspflegerische Begleitplan "Ziegelei" vom März 1992 sowie die Änderung des Begleitplanes vom Dezember 2001.

Zu dem Bebauungsplan gehört weiterhin eine Planbegründung gemäß § 9 (8) BauGB.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und textliche Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist festgesetzt, daß die nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzung:
- Tankstelle (Nr.7)

nicht zulässig ist. Die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe (Nr. 4) können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

SO/BZ — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Baumarktzentrum

B1 — Gemäß § 11 BauNVO sind in dem Baumarktzentrum folgende Einrichtungen zulässig:
- Bau- und Gartenmarkt
- Baustoffmarkt
- zugehörige Verwaltungsgebäude und Nebenanlagen
- Parkdeck und Stellplätze
- 1 Betriebswohnung mit max. 130 m² Wohnfläche auf ungeteiltem Betriebsgrundstück. Bauliche Eingliederung in die Betriebsgebäude, kein freistehendes Wohngebäude.

Die maximale zulässige Verkaufsfläche in dem Sondergebiet wird auf 12.000 m² festgesetzt.

Das festgesetzte SO-Gebiet Baumarktzentrum dient ausschließlich der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit den in Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartenmärkten üblichen Warensortimenten.

Auf 700 m² darf ein Randsortiment angeboten werden, das nur solche Warengruppen umfasst, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind.

Werden im Randsortiment Waren der folgenden 18 Hauptbereiche angeboten, so ist die Verkaufsfläche pro Hauptbereich auf maximal 200 m² beschränkt.

Hauptbereiche:

1. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) - einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 2932, 3937)
2. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
3. Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 3930, 3932, 3937)
4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
5. Antiquitäten (WB 50)
6. Kinderwagen (WB 519)
7. Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
8. Sportartikel, Bastelsätze (WB 652, 655-659)
9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
10. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
11. Gebrauchtwaren dieser Liste
12. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
13. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
14. Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
15. abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
16. Schnittblumen und -grün (WB 976) Topf- und Beetpflanzen (WB 975)
17. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
18. Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)

Für die Sortimentsabgrenzung wird auf das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) Ausgabe 1978 (hrsg. v. Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) verwiesen.

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Baumarktzentrum-Imbissbude

C2 — Gemäß § 11 BauNVO sind in dem SO/BZ-I folgende Einrichtungen zulässig:
- Imbissbude

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
GH 284,50 m ü. NN	maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull
TH 7,50 m	maximal zulässige Traufhöhe Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante der Verkehrsfläche mittig vor dem Gebäude. Als Oberkante der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Aussenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenze, nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — abweichende Bauweise:
Gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Baulinie

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 51 Bauordnung NW sowie Freilager und Außenverkaufsflächen nur an den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Stellen zulässig.

04. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: verkehrliche Mischfläche

P — öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsgrünfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

05. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorenstation)

06. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen

07. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

07.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die nach Bebauungsplan zulässigen baulichen Eingriffe sind nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des u.g. LBP (siehe Plangrundlagen) durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren. Die Flächen sind gemäß § 9 (1) Ziff.20 BauGB festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Biotopkomplex aus Obstwiese, Feldgehölzhecken und Sukzessionflächen vorgesehen. Hierbei sind neben den heimischen Obstgehölzen folgende Gehölze für die Feldgehölzhecken zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung:	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Wildkirsche	(Prunus avium)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Sträucher:	Hasel	(Corylus avellana)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Brombeere	(Rubus fruticosus)
	Scharzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
	gem. Faulbaum	(Rhamnus frangula)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Wildapfel	(Malus sylvestris)
	Wildbirne	(Pyrus communis)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

07.2 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziff.25a BauGB

Grundlage für die grünplanerischen Festsetzungen ist der zum Bebauungsplan erstellte Maßnahmenplan (LBP) und die o.g. Pflanzvorschriften.

07.3 Pflanzstreifen zwischen SO- und MI-Gebiet

Der Pflanzstreifen im SO-Gebiet zwischen der Baumarkthalle und der Bebauung Engelsburg ist mit heimischen, standortgerechten Obstgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

07.4 Begrünung Kundenparkplatz

Im Bereich des Kundenparkplatzes sind pro 10 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Baum zu pflanzen. Angepflanzt werden sollen standortgerechte großkronige Bäume, wie z.B. Roßkastanie, amerikanische Roteiche, Linde, Ahorn, Sumpfeiche, Robinie, Rotbuche etc. Der Kundenparkplatz ist durch einen ca. 2,00 m breiten Pflanzstreifen einzufassen. Als Bepflanzung sind standortgerechte, buschartige Gehölze wie z.B. Weißdorn, Hasel, Wolliger Schneeball, Hainbuche etc. geeignet.

zu erhaltender Einzelbaum

08. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauBG)

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauBG)

08.1 Erschließung Flurstück 34 (Flur 68)

Für o.g. Baugrundstück ist die Erschließung durch ein gemäß Planeinschrieb zugunsten der Anlieger festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und durch Baulast zu sichern.

08.2 Erschließung rückwärtiger Teilbereich des Flurstückes 24 (Flur 68)

Zugunsten des Betreibers der Trafostation und der Anlieger des im Bebauungsplan festgesetzten Bauplatzes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das durch Baulast zu sichern ist.

Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
hier: Lärmschutzwand h= 2,00 m

Zum Schutze des MI-Gebietes vor schädlichen Lärmeinwirkungen aus dem SO-Gebiet ist im Grenzbereich der beiden Gebiete gemäß § 9 (1) 24 BauGB eine mit Efeu einzugrünende 2,00 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

09. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) Bauordnung NW

09.1 Böschungsneigung (Abgrabung)

Die Neigung der neu angelegten Böschungen (Abgrabung) darf nicht steiler als 45° (Steigungsverhältnis 1 : 1) sein.

09.2 Stellplätze und Freilagerflächen

Diese Bereiche sind mit wassergebundener Decke, versickerungsfähigen Materialien oder Pflaster mit grüner Fuge (3 cm Abstandshalter) zu versehen.

09.3 Im Mischgebiet sind festgesetzt:

Dachgestaltung:

30° - 45°	Dachneigung untere/obere Grenze
FD	Flachdach
SD	Satteldach
←→	Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers

Dach: Satteldach ist festgesetzt in den Bereichen mit der Festsetzung Firstrichtung. Dachneigung gemäß Planeinschrieb. Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig. Sonderformen wie Pultdächer sind als optisch untergeordnete Dachflächen zulässig.

Dachausbauten sind als Zwerchhäuser oder Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig. Die Summe ihrer Einzelbreiten darf höchstens 60 % der Einzelhausfirstlänge betragen. Der Satteldachbereich von 2,00 m vom First aus gesehen, ist von Ausbauten freizuhalten.

Dachdeckungen (Satteldach): Ziegel oder Dachstein, braun, rot, schwarz.

Baugestaltung:
Wand: Putz und Mauerwerk gestrichen in weiß, grauweiß, sandfarben; Holz; Schiefer
Sockel: grau, braun

09.4 Werbeanlagen und Fassadenbegrünung

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und sofern über 1,00 m² Werbefläche, nur am Gebäude zulässig.

Im MI-Gebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m Auskragung und 2,00 m² Fläche zulässig. Insgesamt darf die Werbefläche 5 % der betroffenen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Im SO-Gebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Flachdachabschluß und bis 3 % der betroffenen Fassadenfläche zulässig.

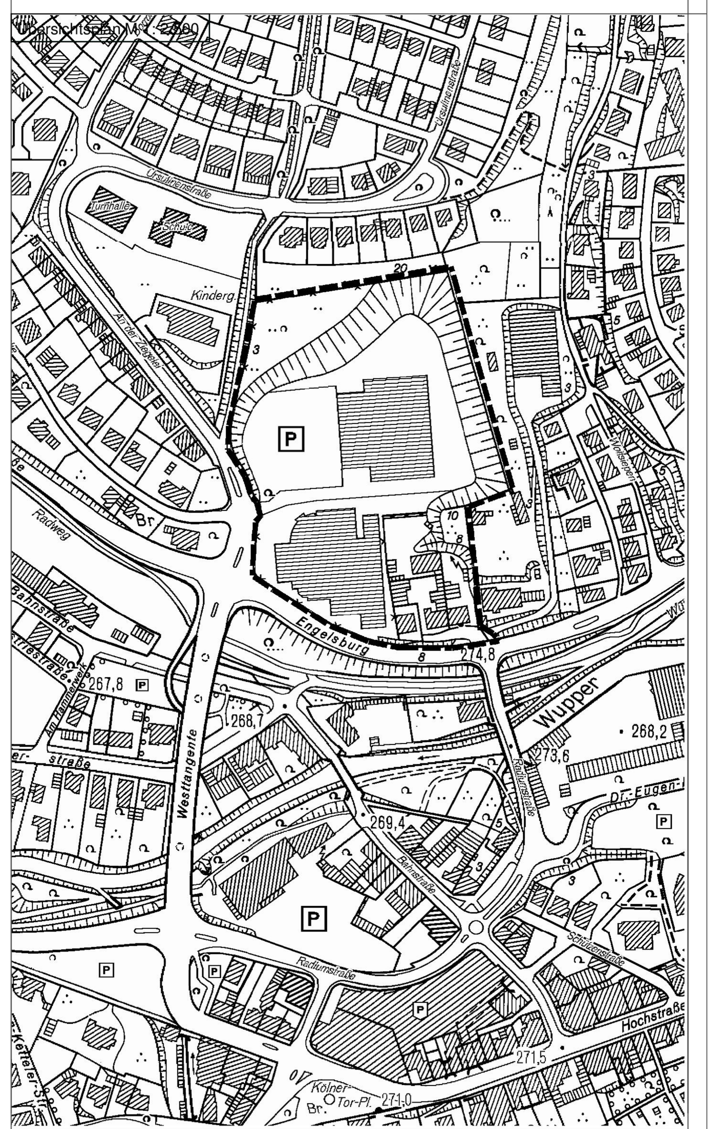
Die Gebäude im Sondergebiet sind an den Fassaden mittels Rankgerüste einzugrünen.

A1 — **09.5 Flächen für Freilager und Außenverkauf**

Die Flächen für Freilager und Außenverkauf sind einzufrieden. Zulässig ist ein Zaun bis 3,40 m Höhe, der von jeglichen Gegenständen/ Verkaufsartikeln freizuhalten ist.

10. Katasteramtliche Übernahmen / Zeichen der Planunterlage

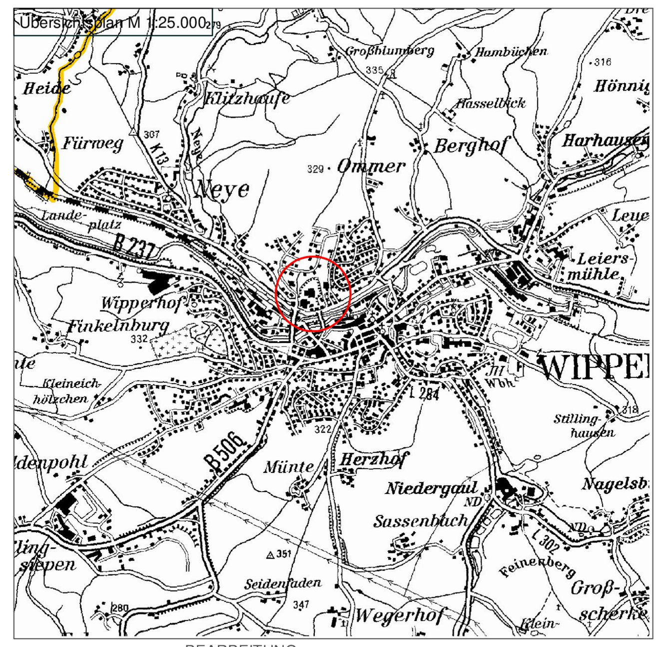
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenzen
Flur 41	Flurnummer
687/16	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung
	Böschungen
- 276.79	Höhenpunkte/ Höhenkoten: vorhandenes Gelände (m ü. NN) bzw. Bauteile (m ü. NN)



STADT WIPPERFÜRTH

BEBAUUNGSPLAN NR. 53
" Ziegelei "
5. Planänderung

Maßstab 1 : 500



BEARBEITUNG

Dipl.-Bauing. Frank Jungjohann-Feltens I Büro für Statik - Planung und Beratung
Heddinghauser Str. 13, 51588 Nümbrecht I Telefon: 02293 3651

Bearbeitung der 5. Änderung:

Hansestadt Wipperfürth - II 61 Stadt- und Raumplanung