

## Textliche Festsetzungen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet -

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
- sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie
- Tankstellen (Nr. 5)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die zeichnerisch festgesetzte Firsthöhe ist an der Oberkante des Firstes zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der lotrechten Verlängerung der Gebäudemitte mit der bereits ausgebauten Straße „Rote Höhe“ bzw. mit der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlage der Straßengradiente (Straßenachse) der Planstraße. Die Höhenlage dieses Punktes ist im Bereich der Planstraße durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten Straßenhöhen zu ermitteln. Für Eckgrundstücke gilt die jeweils am nächsten zum Grundstück gelegene Straßenhöhe. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (wie Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Umwehrungen von Dachterrassen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer, Dachüberstände) und Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 4,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### **4. Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind lediglich innerhalb des Bereichs zwischen dem öffentlichen Straßenraum (Planstraße, Rote Höhe) und der hinteren Baugrenze inkl. deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Garagen und Carports müssen zum öffentlichen Straßenraum hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m.

#### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen.

6.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

6.3 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden.

#### **7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit der Bezeichnung „LR“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wipperfürth sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

#### **1. Fassadengestaltung**

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz, Schiefer und unglasierte Klinker. Andere Materialien sind bis zu 20 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

## **2. Vorgartengestaltung**

- 2.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.2 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen dem Verkehrsraum und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

## **3. Einfriedungen**

- 3.1 Einfriedungen in Form von Zäunen sind nur zulässig, wenn es sich um offene Zäune handelt (d.h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern u.ä.) und diese mit Hecken hinterpflanzt werden.
- 3.2 Einfriedungen entlang der Vorgärten dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- 3.3 In den anderen Bereichen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

## **4. Müllstandorte**

Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen.

## **5. Dachform**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform (geneigtes Dach) gilt nur für Hauptgebäude. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind hiervon nicht betroffen.

## **C. HINWEISE**

### **1. Denkmalschutz**

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Hansestadt Wipperfürth 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.

### **2. Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Hansestadt Wipperfürth und/ oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

### **3. Artenschutz**

#### Zeitbeschränkung Vegetationsrodungen

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.

#### Fledermausfreundliches Lichtkonzept

Die Empfehlungen der Lichtleitlinie LAI von 2012 sollten Beachtung finden. Dies bedeutet insbesondere:

An den neu zu bauenden Gebäuden ist nach Möglichkeit auf angeleuchtete Fassaden und nach oben strahlende Leuchtkörper zu verzichten. Für notwendige Beleuchtungen sollten ausschließlich nach unten gerichtete Leuchten mit geringem Streulichteffekt verwendet werden (d.h. Lichtkegel maximal 20° unter der Horizontalen). Auf die Illumination von Bäumen oder Hecken ist grundsätzlich zu verzichten.

### **4. Bodenschutz**

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.

### **5. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Möglichst große Teile der Grundstücksfläche sollten - über die getroffenen Festsetzungen hinausgehend - mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Tief bzw. niedrig liegende Gebäudeöffnungen sollten ausreichend gegen den Zutritt von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen geschützt werden.

### **6. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen**

Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu berücksichtigen.

### **7. Einsichtnahme in technische Regelwerke**

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Hansestadt Wipperfürth, Marktplatz 15, 51688 Wipperfürth eingesehen werden.