

Bebauungsplan Nr. 85 "Nachverdichtung Silberberg" Stadt Wipperfürth

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) der Ziffern 1 bis 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA¹ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA² sind Stellplätze und Garagen außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen allgemein zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem ganzflächig begrünten Flachdach zulässig.

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

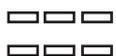
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

1.4 Ortsanschlusskabelnlinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13

Hauszuführungen und andere Kabelnlinien auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

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)

TH - Traufhöhe in Metern

FH - Firsthöhe in Metern

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen in Metern (m) über Normal-Null (NN) festgesetzt.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut.

Als First gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der Dachflächen.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4 Die Grundflächenzahl von 0,4 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

  Die Geschossflächenzahl von 0,8 für das WA¹ und von 1,2 für das WA² wird als Obergrenze festgesetzt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II III Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenzen für das WA¹ auf 2 Vollgeschosse und für das WA² auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

2.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Die Zahl der Wohnungen je Gebäude im WA¹ wird auf max. 2 WE festgesetzt. Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung je Doppelhaushälfte.

2.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung

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

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß der Einschreibungen in der Planzeichnung sind



- nur Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



- Einzel- oder/und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

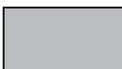


Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



- Straßenbegrenzungslinie



- öffentliche Straßenverkehrsfläche

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



Private Grünfläche

6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

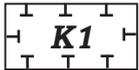
6.1 Vermeidung von Eingriffen

Der Baumbestand innerhalb der Grünflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Minderung von Eingriffen

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

6.3 Kompensation von Eingriffen Kompensationsmaßnahme K1



Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit der Kennziffer K1 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Gehölzstreifen unter Verwendung der Arten der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist in die Pflanzung einzubeziehen, zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

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

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

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

8 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

8.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.

8.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen und anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten. Dachsteine mit glänzend glasierten Dachsteinen sind nicht zulässig. Begrünte Dächer sind unter Beachtung der Ziffer 8.3 allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

8.3 Dachformen

SD Als Dachform ist nur das Satteldach zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen sind die Flachdächer zu begrünen.

8.4 Dachneigung

30°-45° Die Dachneigung wird auf 30° bis 45° festgesetzt.

8.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 40 % der Hauptfirstlänge betragen und dürfen von Giebel und First einen

Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.

8.6 Grundstücksgestaltung

Sofern 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 Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Hinterkante des Verkehrsraumes haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen aus der Pflanzliste vorzunehmen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m sind zugelassen.

8.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag

In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 8 jeweils maximal bis zu 1,00 m über natürlichem Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböscht werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

Sträucher

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*, Schmidt')
 Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Hundrose (*Rosa canina*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Liguster (*Ligustrum spec.*)
 Hartriegel (*Cornus alba*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Efeu (*Hedera helix*)

Pflanzqualität: Str., 2-3 x v, 60-100 cm h oder vergleichbar

Pflanzabstand: 0,80-1,20 m, 0,50-0,80 m für Schnitthecken

Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Stieleiche (*Quercus rebur*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Wildkirsche (*Prunus avium*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*)
 Wildapfel (*Malus sylvestris*)
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Rotbuche (*Fagus sylvaticus*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Pflanzqualität: 1. Ord. Hochstämme StU min. 7 cm, 2. Ord. Hei., 2-3 x v, 150-175 cm h oder vergleichbar

Pflanzabstand: 1.Ord. 7-10 m
 2. Ord. 3-4 Hei. je 100 m²

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

Gemäß der zu diesem Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Untersuchung bewirken die Verkehrslärmwerte von der Gummersbacher Straße (B237), dass die zur Gummersbacher

Straße gerichteten Fassaden der geplanten Wohnhäuser mit passiven Lärmschutzmaßnahmen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszustatten sind. Für Außenbauteile einschließlich der Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteiles (Wand/Dach + Fenster - Rolladenkästen + Lüftungselement u. dgl.) von 30 dB für Wohnungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" als Schutz gegenüber dem Lärmpegelbereich II erforderlich. Das entspricht standardmäßigen Bauausführungen bei Neubauten. Es wird empfohlen, Schlafräume auf der schallabgewandten Hausseite zu planen. Für lärmzugewandte Schlafräume- und Kinderzimmerfenster werden fensterunabhängige und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, wenn keine andere, lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit besteht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Belastungen der Baugebiete durch Fließgeräusche von Wupper mit Wehr und Betriebsgeräusche der angrenzenden Gewerbegebiete gegeben.

Zulässige Dachfarben sind z.B. RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017.

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA¹		WA²	
0,4	⓪,8	0,4	⓪,2
SD: 30°-45°	II	SD: 30°-45°	III
TH s. Plan-einschrieb	FH s. Plan-einschrieb	TH 300,6	FH 303,2
max. 2 WE	△ s. Plan-einschrieb		

Baugebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform: Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe in m ü. NN	Firsthöhe in m ü. NN
Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude	Bauweise