

# Bebauungsplan Nr. 85 "Nachverdichtung Silberberg" Stadt Wipperfürth



## Textliche Festsetzungen und Erläuterungen 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)**  
 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 WA sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) auch außerhalb der Baufreizeit zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze und Garagen außerhalb der von Baugrenzen umfahrenden 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 Baugruben 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 fernmelde-technischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.
- 1.4 Ortsanschlusskabelnetze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13**  
 Hauszuführungen und andere Kabelnetze 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 Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe 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)**  
 0,8 Die Geschossflächenzahl von 0,8 für das WA<sup>1</sup> und von 1,2 für das WA<sup>2</sup> wird als Obergrenze festgesetzt.
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**  
 II III Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenzen für das WA<sup>1</sup> auf 2 Vollgeschosse und für das WA<sup>2</sup> auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 2 WE Die Zahl der Wohnungen je Gebäude im WA<sup>1</sup> wird auf max. 2 WE festgesetzt. Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung je Doppelhaushälfte.
- 2.6 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Hauptfahrichtung
- 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 Nr. 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 Oberflächenbelagungen herzustellen, z.B. als breittüftiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrassen, 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 NRW**
- 8 Gestaltungsfestsetzungen (§ 96 BauO NRW)**
- 8.1 Fassadengestaltung**  
 Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffmatten 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 Heckpflanzungen 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 Abtragungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende

- 9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 10 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
- Sträucher**  
 Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum „Schmid“) 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) Heibuche (Carpinus betulus) Liguster (Ligustrum spec.) Hartrieel (Cornus alba) Pfaffentüchel (Euonymus europaeus) Faulbaum (Rhamnus frangula) Roter Hartrieel (Cornus sanguinea) Eleu (Hedera helix)
- Bäume**  
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Stieleiche (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata) Wildkirsche (Prunus avium) Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Wildbirne (Fagus sylvatica) Wildbirne (Fagus pyrastris) Wildapfel (Malus sylvestris) Sandbirke (Betula pendula) Rotbuche (Fagus sylvatica) 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 m<sup>2</sup>
- Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanV)**  
 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<sub>res</sub> des gesamten Außenbauteiles (Wand/Dach + Fenster - Rollädenkästen + Lüftungselement u. dgl.) von 30 dB für Wohnungen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" als Schutz gegenüber dem Lärmgebiet 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**

WA <sup>1</sup>	WA <sup>2</sup>
0,4	0,4
SD 30°-45°	SD 30°-45°
TH 1,80   FH 3,00	TH 300,6   FH 303,2
max. 2 WE	max. 3 WE

Baugrubenschnitt	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform: Dachneigung	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe in m u. NN	Firsthöhe in m u. NN	Firsthöhe in m u. NN
Anzahl der Wohnungen	Bauweise	
ten je Gebäude		

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
- § 1 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) 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 Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
  - Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1 Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauen gefasst am 25.10.2006.  
 Wipperfürth, den (Bürgermeister)

2 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2007 an der Planung beteiligt worden.  
 Wipperfürth, den (Bürgermeister)

3 Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat vom bis 2007 stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am 2007.  
 Wipperfürth, den (Bürgermeister)

4 Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 2007.  
 Wipperfürth, den (Bürgermeister)

5 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom bis 2007 stattgefunden.  
 Wipperfürth, den (Bürgermeister)

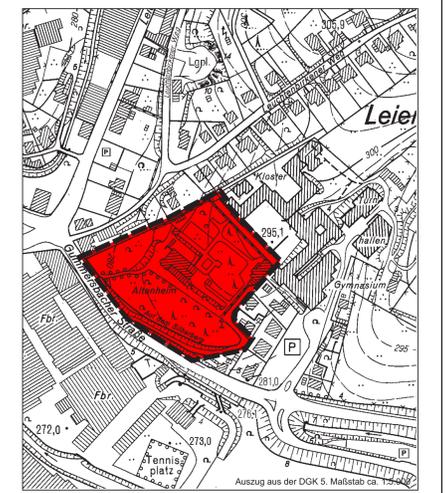
6 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2007 geprüft und entschieden.  
 Wipperfürth, den (Bürgermeister)

7 Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster (Stand ) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei.  
 Wipperfürth, den

8 Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am 2007 als Sitzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom 2007 vom Stadtrat gebilligt.  
 Wipperfürth, den (Bürgermeister)

9 Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 2007 ortsüblich erfolgt.  
 Die Satzung ist am 2007 in Kraft getreten.  
 Wipperfürth, den (Bürgermeister)

## Bebauungsplan Nr. 85 "Nachverdichtung Silberberg" Stadt Wipperfürth



**Entwurf**

Projekt: BP Nr. 85  
 Version: Entwurf  
 Auftraggeber: WEG Wipperfürth  
 Lüdenscheider Straße 48  
 51688 Wipperfürth

Projektnummer: 0005 31  
 Datum: 20.08.2007

**PLANWerk**  
 für Städtebau und Projektentwicklung  
 Röhre Straße 50 | 41539 Dinslaken  
 T 0213397 75 96-40 | F 0213397 75 98  
 www.planwerk-dinslaken.de

Ingenieurbüro  
 für Städtebau und Projektentwicklung  
 Röhre Straße 50 | 41539 Dinslaken  
 T 0213397 75 96-40 | F 0213397 75 98  
 www.ingenieurbuero-planwerk.de