

ENTWURF

Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

GE

In dem Gewerbegebiet GE ist die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bis zu einer Größe von 130 m² gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 (4) BauNVO alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 V B 5 8804.25.1 (V Nr. 1/98) sowie Betriebe mit ähnlichen Emissionsverhalten unzulässig.

Allgemein zulässig sind gemäß § 1 (4) BauNVO alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste sowie die besonders gekennzeichneten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI mit den laufenden Nummern 176, 177, 178, 181, 184 und 187 sowie Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude oder -räume, Aufenthalts- und Sozialräume oder -trakte, Lagerräume und -plätze, Abstellplätze für PKW sowie gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise Anlagen mit vergleichbarem oder vermindertem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und dies durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 V B 5 8804.25.1 (V Nr. 1/98) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und wenn es sich bei den Verkaufsflächen um untergeordnete Betriebsteile handelt.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

MI

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten der Ziffern 6 und 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten des § 6 Abs. 3 BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und wenn es sich bei den Verkaufsflächen um untergeordnete Betriebsteile handelt.

Allgemein zulässig sind Nebenanlagen der im Gewerbegebiet GE zulässigen Anlagen und Betriebe, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt.

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 9 BauGB)

Im Mischgebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen auch außerhalb der von Baugrenzen und/oder Baulinien umfahrenen Flächen allgemein zulässig, Garagen jedoch nicht vor der vorderen Baugrenze und im amtlich festgelegten Überschwemmungsbereich.

Im Gewerbegebiet sind Garagen außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen nicht zulässig.

Aufstellfläche für
Neufahrzeuge

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Aufstellplatz für Neufahrzeuge

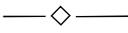
1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser oder der fernmelde-technischen Erschließung dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung

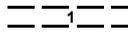
allgemein zulässig, innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Aufstellplatz für Neufahrzeuge jedoch nur, soweit diese in unterirdischer Bauweise ausgeführt werden. Die Führung von unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

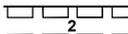
Aufstehende bauliche Anlagen im amtlich festgelegten Überschwemmungsbereich sind nicht zulässig.

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

 Unterirdische Hauptabwasserleitung

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Die gekennzeichnete Fläche mit der Kennziffer 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber der dargestellten Leitung zu belasten.

 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit der Kennziffer 2 ist ein durchgängiger Streifen von 3m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke Nr. 803, 817 und 818, soweit im Plangebiet, zu belasten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

OK 292 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Schnittkante der Dachflächen.

TH 286 Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet werden die Traufhöhe TH als Höchstmaß und
FH 289 die Firsthöhe FH als Höchstmaß gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Innenseite einer Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren oder der Dacheindeckung. Als Oberkante des Firstes gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II Im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,6 0,8 Die Grundflächenzahl wird gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.

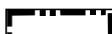
2.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WE In dem Mischgebiet MI wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit 2 We als Obergrenze festgesetzt.

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

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

 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (mit Bestimmungslinien)

 Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) (mit Bestimmungslinien). Ein Zurücktreten von der Baulinie in einem Ausmaß von bis zu 1 m ist zulässig.

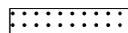
4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Einfahrtbereich

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

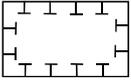
Der Anschluss des Gewerbegebietes an die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes darf nicht über Flächen des Mischgebietes erfolgen.

5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

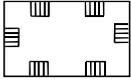
 Fläche für die Landwirtschaft

6 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Fläche mit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aus Bestandsgenehmigung



Grenze des Naturschutzgebietes "Wupper und Wipper bei Wipperfürth"



Umgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes

8 Hinweise (§ 2 Abs.1 PlanZV)

- 8.1** Das FFH-Gebiet Nr. DE 4810-301 „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Begrenzungen sind teilweise identisch.
- 8.2** Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsbereiches gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wupper/Wipper zwischen Hückeswagen und Marienheide, der Hönnige und des Gaulbaches im Regierungsbezirk Köln“, Bezirksregierung Köln, - 54.2.12.1-Wu vom 01.02.2002. Mit Überschwemmungen und Überflutungen im Plangebiet ist zu rechnen; gemäß § 31 a WHG besteht die Verpflichtung, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser und zur Minimierung eventueller Schäden zu ergreifen.
- 8.3** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Oberflächenbefestigungen von Freiflächen mit Materialien auszuführen, die keine gewässerschädigenden Belastungen hervorrufen.

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 mit Umweltbericht, die Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Vorprüfung zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing.Landespflege BDLA, Nümbrecht, 04. Oktober 2005 sowie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 02. Dezember 2005.