

HANSESTADT WIPPERFÜRTH

Bebauungsplan Nr. 128 „Wipperfeld-Hofstraße“

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet –

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 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 sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen/ Höhenlage

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

- 2.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) gilt die Oberkante des Firstes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Die festgesetzten Firsthöhen (FH) dürfen ausnahmsweise durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 3.1 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 21,0 m nicht überschreiten.
- 3.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer, Loggien sowie Sonnenschutzeinrichtungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1,6 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.3 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Stellplätze, Garagen, Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich unzulässig. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gilt der Bereich zwischen der straßenabgewandten Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der rückwärtigen Grundstücksgrenze.

4.2 Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückzusetzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Oberirdische Stellplätze inkl. Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.

5.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

6. Fläche und Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die Flachdächer von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports sind zu begrünen.

6.2 Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Bestandsbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist der Baum einschließlich seines Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Verdichtungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Lagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig.

7. Zuordnungsfestsetzung bei externen Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird ggfs. ergänzt

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

1. Dachform und Dachneigung
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Hauptgebäude sind mit geneigtem Dach mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, die auch mit Flachdächern ausgebildet werden können, sofern diese begrünt werden (vgl. A 6.).

1.2 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wenn die topographischen

Verhältnisse dies nicht zulassen, ist bei der Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise eine Abweichung von bis zu 1,0 m zulässig. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Bei gleichzeitiger Planung ist eine frühzeitige Abstimmung beider Grundstückseigentümer empfehlenswert.

2. Dacheindeckung

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau sowie hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

3. Fassadengestaltung

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig.

4. Müllstandorte

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

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

5. Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

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.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3 der Sülzüberleitung. Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

D HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist sicherzustellen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

3. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 (Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen). Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.

4. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

5. Verwendung von Mutterboden

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.

6. DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien

Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Hansestadt Wipperfürth vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.