

Bebauungsplan Nr. 102 Agathaberg - Stationsweg Hansestadt Wipperfürth



Flurstück	Fläche [m²]	Nr.	Flurstück	Fläche [m²]	Nr.
1.1.1	1.200	1	1.1.1	1.200	1
1.1.2	1.200	1	1.1.2	1.200	1
1.1.3	1.200	1	1.1.3	1.200	1
...
1.1.10	1.200	1	1.1.10	1.200	1

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. 130) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerordnung - 1990-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungverordnung - BekamMVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S. 516)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Umweltbericht sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

NUTZUNGSSCHABLONE		
Baugenossenschaft	Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise	Dachneigung	
Grundflächenzahl	Max. Höhe Erdgeschossfußboden in m, Bezugspunkt	
Anzahl der Wohn-einheiten je Gebäude	Max. Fläche in m, über Bezugspunkt	

Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

- A Planungrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:
WA
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:
1. sonstige nicht störende Gewerbetriebe.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.
- 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu der Tiefe der von der Straßenbegrenzungslinie aus betrachteten hinteren Baugrenze und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Bei Grundstücken mit einer mindestens zweiseitigen Einschließung gilt dies nur an der Seite mit dem geringeren Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 6 m von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen zulässig.
Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.
- 1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)**
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und 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 formaltechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben ausschließlich einen 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 Feuerstellen.
- 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)
FFB EG Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablone festgesetzt in Metern (m) über der Oberkante Erdgeschossfußboden (FFB EG) des Gebäudes und als Firsthöhe.
FH Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßenbelag gemessen mittig vor dem Gebäude und 50 cm hinter der Straßenbegrenzung (Kantstein).
- 2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
0,4 Die Grundflächenzahl von 0,4 GRZ wird als Obergrenze festgeschrieben.
- 2.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
2 WE Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 Wohneinheiten (WE) festgeschrieben.
- 2.4 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Firstlinien parallel zu den Längsseiten des Hauptgebäudes auszurichten (Traufständigkeit).
- 2.5 Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**
1 Wohngebäude mit mehr als einem Vollgeschoss sind nicht zulässig.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)**
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand.
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um höchstens 0,50 m zulässig.
- 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
SV Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrliche Mischfläche
RA Fuß- und Radweg
- 5 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)**
Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizitätsversorgung (Transformatoren) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Hauszuführungen und andere Ortsanschlusskabelnetze auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die gemäß Pläneinschrieb gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsbetreiber zu belasten.
Die Fläche ist von Leitungsverleiden Gehölzen freizuhalten.
- 7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
ÖV Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- 8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
FL Fläche für Wald
GL Fläche für die Landwirtschaft
- 9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
9.1 Vermeidung von Eingriffen
Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten zwei Solitär-bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
9.2 Minderung von Eingriffen
Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breittreugiges Pflaster, Okopflaster, Schotterterrassen, Rasenankerstein, Kies.
Grundstückseastaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem Baugebiet WA sind gärtnerisch zu gestalten.
Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

- 11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 12 Hinweis und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanZV)**
Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmahlbehörde oder der LVF - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archaischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
- 13 Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
Sträucher (zu K)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum Schradt)
Feld-Rose (Rosa arvensis)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Haseel (Corylus avellana)
Schneeball (Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundrose (Rosa canina)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hartriegel (Cornus alba)
Pfaffenstachel (Euonymus europaeus)
Roter Holunder (Sambucus racemosa)
Pflanzqualität: St. 2-3 x x 60-100 cm h (bei Kleinsträuchern den Arten entsprechend niedrig)
Pflanzenabstand: je 5 m ein Strauch
Strauchbäume (zu 9.2)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schlammerei (Acer campestre)
Wildkirsche (Prunus avium)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hänbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata')
Pflanzqualität: Hst. 2-3 x x 150-175 cm h, oder vergleichbar (Acer campestre und Carpinus betulus)
Pflanzenabstand: alle laufende 10 m ein Baum
Kleinsträucher und Bodendecker (zu 9.2)
Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum Schradt)
Hundrose (Rosa canina)
Erika (Erica carnea L. S.)
Pflanzqualität: mind. 1 x x mit Topfballen o. im Container
Obstbäume (zu K)
als Hochstamm-Obstbäume aus dem Anhang 6.2 des Landschaftsplanes Nr. 6 Wipperfürth / Oberbergischer Kreis, v. a.
Bäumchenapfelbaum
Baumanns Renette
Boskop (Schöne/Rotzer) Gehörnma Dr. Olenburg
Gräue Französische Renette und Gräue Hertzberger (Rabau)
Jakob Leibel
Kaiser Wilhelm
Riesenbalken
Rheinische Schäfferasse
Roter Bellefleur
Schöne R. Northausen
Winternbur
Zuccalmaglio Renette
Clausp Leibling
Doppel Philipp
Geleits Butterbrot
Gute Gräue
Gute Lase
Neue Pottau
Kössliche von Charnoux
Pflaumenbäume
Böhmische Röhle Kruppel
Grolle Prinsenz
Dorriensens Gelbe Kruppel
Hedelfinger Riesen
Schneider Späte Kruppel
Regina
Schatzenrenette
Häuserwäzliche
Victoriapflaume
Graf Althaus Renette
The Cos
Nancyrnabelle
Grolle Gräue Renette
Pflanzqualität: Hochstamm, SIL 9-10
Pflanzenabstand: je 90 m ein Baum
Feld-Rose (Rosa arvensis)
Faber-Göbler (Genista serotina [Pena])
Bodendecker-Rosen (var. I. S.)
Pflanzqualität: ca. 1,5 x 1,5 m, I. V.

Bebauungsplan Nr. 102 Agathaberg - Stationsweg Hansestadt Wipperfürth

Planungsamt
für Städtebau und Projekterwicklung
1 Ursula 77-78
50639 Wipperfürth

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1 Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst am 09.09.2015.
Wipperfürth, den 14.02.2017 gez. M. v. Rewowski (Bürgermeister)
 - 2 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2016 an die Planung beteiligt worden.
Wipperfürth, den 14.02.2017 gez. M. v. Rewowski (Bürgermeister)
- 3 Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am 12.03.2016.
Wipperfürth, den 14.02.2017 gez. M. v. Rewowski (Bürgermeister)
- 4 Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 26.11.2016.
Wipperfürth, den 14.02.2017 gez. M. v. Rewowski (Bürgermeister)
- 5 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom 02.12.2016 bis 06.01.2017 stattgefunden.
Wipperfürth, den 14.02.2017 gez. M. v. Rewowski (Bürgermeister)
- 6 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.02.2017 geprüft und entschieden.
Wipperfürth, den 14.02.2017 gez. M. v. Rewowski (Bürgermeister)
- 7 Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am 07.02.2017 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom 07.02.2017 vom Stadtrat gebilligt.
Wipperfürth, den 15.03.2017 gez. M. v. Rewowski (Bürgermeister)
- 8 Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 13.03.2017 ortsüblich erfolgt.
Die Satzung ist am 13.03.2017 in Kraft getreten.
Wipperfürth, den 15.03.2017 gez. M. v. Rewowski (Bürgermeister)
- 9 Geometrische Festlegung
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Dormagen, den (Dipl.-Geogr. Birgit-Sabine Bernardi, PLAN/Werk)
- 10 Planunterlagen/Katastrarnachweis
Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufmessung durch
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.
Wipperfürth, den (Paul Gertz, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ObVn))