

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind zulässig:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

#### 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr.

#### 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlichen Maßen der Nutzung

## 2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports (offene Kleingaragen) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie aus betrachtet und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor jeder Garage, jedem Carport und überdachtem Stellplatz muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden.

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

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme 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.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis zu 75 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten. Als Anbau an Garagen sind sonstige Nebenanlagen nur bis zur Höhe der hinteren Baugrenze zulässig.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und von dieser aus betrachtet in einer Tiefe von 3 m (Vorgartenflächen) sind Gebäude aller Art und Größe (z. B. Kellerersatzräume, Geräteschuppen etc.) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Müll-/Wertstoffsammelbehälter sowie für Fahrräder, motorisierte Fahrräder u. ä. Kleinfahrzeuge.

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

### 4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) werden in Metern über



dem Bezugspunkt angegeben.

Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante (OK) der Attika des obersten Geschosses. Bei geneigten Dächern ergibt sich der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe aus dem obersten Schnittpunkt (OK) der gegenläufigen Dachflächen. Oberer Bezugspunkt (OK) bei Pultdächern ist die jeweils höhere Traufkante. Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe nur für die niedrigere Wand.

Untere Bezugspunkte zur Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind die in der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans eingezeichneten und farbig hervorgehobenen Straßen-Ausbauhöhen in Metern über Normalhöhennull NHN. Grundstücksbezogen sind die NHN-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite zu ermitteln.

Maßgebliche Höhenbezugspunkte (Beispiel)

Bei fallendem Gelände ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 0,25 m über dem ermittelten Höhenbezugspunkt festgelegt. Die Bezugshöhe ist um das Maß der Differenz zwischen dem ermittelten Bezugspunkt und vorderer Baugrenze anzupassen.

Zulässig sind Anschüttungen zur Nivellierung des Baugrundstücks bis zur rückwärtigen Baugrenze und bis zu 0,5 m.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

#### **4.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl von 0,4 GRZ für das Wohngebiet WA und von 0,6 GRZ für die Gemeinbedarfsfläche werden als Obergrenze festgeschrieben.

#### **4.3 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

In beiden Baugebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### **4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchst zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen festgesetzt.

### **5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **5.1 Bauweise (§ 23 BauNVO)**

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA und Einzelhäuser in der Gemeinbedarfsfläche.

#### **5.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Baugrenzen (mit Bestimmungslinien)

Ein Maß von bis zu 0,25 m wird als geringfügiges Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO für das Überschreiten einer Baugrenze festgesetzt. Terrassen dürfen Baugrenzen überschreiten.

Bei Doppelhäusern sind Trennwände bis 2,0 m Höhe und bis zu 3,0 m Tiefe hinter die rückwärtige Baugrenze zulässig. Sie sind in Materialwahl und Farbe den Außenwandflächen des Hauptbaukörpers anzugleichen.



## **6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz gegenüber dem Lärm aus dem nordöstlich an das Allgemeine Wohngebiet angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Lärmschutzwand in der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen nach dem Stand der Technik zu errichten. Die festgesetzten Höhenangaben für die Oberkante der Wand sind zwingend.

Im nordöstlich der Fläche für den Gemeinbedarf am nächsten gelegenen überbaubaren Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA sind oberhalb des Erdgeschosses in der der Gemeinbedarfsfläche zuwandten Wand keine Fenster von Schlaf- oder Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von abgeschlossenen Arbeitsküchen (ohne Essbereich) zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt oder andere bzw. alternative Maßnahmen und Vorkehrungen zum vorbeugenden Lärm-Immissionschutz ebenso die Einhaltung der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte gewährleisten.

## **7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Bushaltestelle

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
Bereiche ohne Zufahrten

## **8 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)**

### **8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet WA:

Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von der dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze (Vorgartenflächen). Die nicht durch notwendige Stellplätze oder Zufahren befestigten / teilversiegelten Flächen sind grüngärtnerisch zu gestalten.

Insgesamt sind 70% der nicht notwendigerweise befestigten Vorgartenflächen zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist mit standortgerechten Pflanzen durchzuführen, diese sind dauerhaft zu erhalten, Pflanzen sind ggfls. bei Abgang zu ersetzen. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum der Arten und Qualitäten der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Pflanzliste (nicht abschließend)**

**Arten:** Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Baumhasel (*Corylus colurna*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Obstbäume (*Malus, Pyrus, Prunus div.*)

**Pflanzqualität:** Mindestpflanzqualität Hochstamm, 18 bis 20 cm StU  
Obstbäume je nach Sorte auch 14 bis 16 cm StU.

#### **Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr):**



In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind 12 Bäume und 25 Sträucher der nachstehenden Pflanzlisten und Qualitäten in kleinen Gruppen kulissenartig auf der Fläche zu verteilen. In den ersten beiden Jahren sind zwei Pflegegänge mit Ersatz ausgefallener Pflanzen erforderlich, danach ein Pflegeschnitt nach Bedarf (i. d. R. alle 5 Jahre). Die zwischen und unter den Gehölzen entstehende Wiese ist einmal pro Jahr im September zu mähen. Das Mahdgut ist in getrocknetem Zustand von der Fläche abzutransportieren. Die Pflanzstandorte müssen einen Abstand zur Verkehrsfläche von 3 m zur Wahrung der Sichtbeziehungen einhalten.

#### **Pflanzliste (nicht abschließend)**

| <b>Arten:</b> Bäume                    | Sträucher                              |
|--|--|
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )  | Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) |
| Stechpalme ( <i>Ilex aquifolium</i> )  | Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )    |
| Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )   | Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )  |
| Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )      | Schlehndorn ( <i>Prunus spinosa</i> )  |
| Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) |  |

**Mindestpflanzqualität:** Bäume: Hochstamm, 10 bis 12 cm StU o. 125-150 h je nach Art  
Sträucher: vStr., 3 Triebe, 60-100 h

### **8.2 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

### **8.3 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

### **9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)**

### **10 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)**

#### **10.1 Geschosse**

Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig.

#### **10.2 Grundstücksgestaltung**

Sofern Standplätze für Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich einzuhausen oder einzugrünen.

#### **10.3 Material- und Farbgebung**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Umfassungswände aus rötlich-braunen bis anthrazitfarbenen Vormauerziegeln, in Holzbauweise, Kalksandstein, geschlämmt oder verputzt herzustellen. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von der vorgeschriebenen Material- und Farbwahl abgewichen werden. Glasierte Werkstoffe sind generell nicht zulässig.

Im Plangebiet sind bei der Farbgestaltung von Putz- oder Holzfassaden nur folgende Farbtöne zu verwenden: Gelb- und Beige-Töne mit Ausnahme von Grellgelb, Orange-Töne mit Ausnahme von Leuchtorange, Rot-Töne mit Ausnahme von Leuchtrot und Leuchthellrot, Grautöne, Braun-Töne sowie Weiß- und Schwarztöne.

Dachflächen bei geeigneten Dächern sind mit einer anthrazitfarbenen oder rotbraunen Eindeckung auszuführen. Glänzende Dacheindeckungen, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung oder Nutzung regenerativer Energien, sind unzulässig.



## 10.4 Garagen

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze können in Flachdachbauweise ausgeführt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

## 10.5 Dächer

Gewölbte Dächer sind nicht zulässig.

Die Summe der Breite der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel auf einer Dachseite darf 50% der Wandlänge nicht überschreiten. Das Maß der Breite der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ergibt sich aus dem Mittel der Breite des unteren und dem Mittel der Breite des oberen Abschlusses.

Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden (Seitenwänden) aufweisen.

In der Höhe muss zwischen oberstem Dachabschluss (First) und Oberkante (höchster Abschluss) der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 1,00 m verbleiben.

Der Abstand zwischen Traufe und Unterkante (tiefster Abschluss) der Dachgauben und Dacheinschnitte muss, in der Dachschräge gemessen, mindestens 1,00 m betragen.

## 10.6 Farbgebung

Folgende Farbtöne können zum Vergleich herangezogen werden. Sie entsprechen den RAL-Farbtafeln. Für die Fassaden: Gelb- und Beige-Töne - RAL 1000-1002, 1013-1015, Orange-Töne - RAL 1034, 2000, 2003, Rot-Töne - RAL 2013, 3005, 3009, 3011, 3017, Grau-Töne - RAL 7000-7048, 9018-9023, Braun-Töne - RAL 8000-8011, Weiß- und Schwarztöne - RAL 9000-9003, 9006-9016.

Anthrazitfarben oder rotbraun für die Dacheindeckung: RAL 840 HR, RAL 7011 bis 7016 und 7021, 7022, 7024 und 7026, sowie RAL 8002 bis 8022 und 8028.

## 10.7 Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

## C Hinweise

### Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden ökologische Kompensations-Maßnahmen gemäß § 30 ff LNatSchG erforderlich.

### Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen hat im Rahmen des gesetzlichen Rodungszeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres zu erfolgen.

### Beseitigung von Niederschlagswasser

Das häusliche Schutzwasser und das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

### Denkmalpflege

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.



**Kampfmittel**

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.

**Anlagenbezogener Immissionsschutz**

Sollen auf dem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

