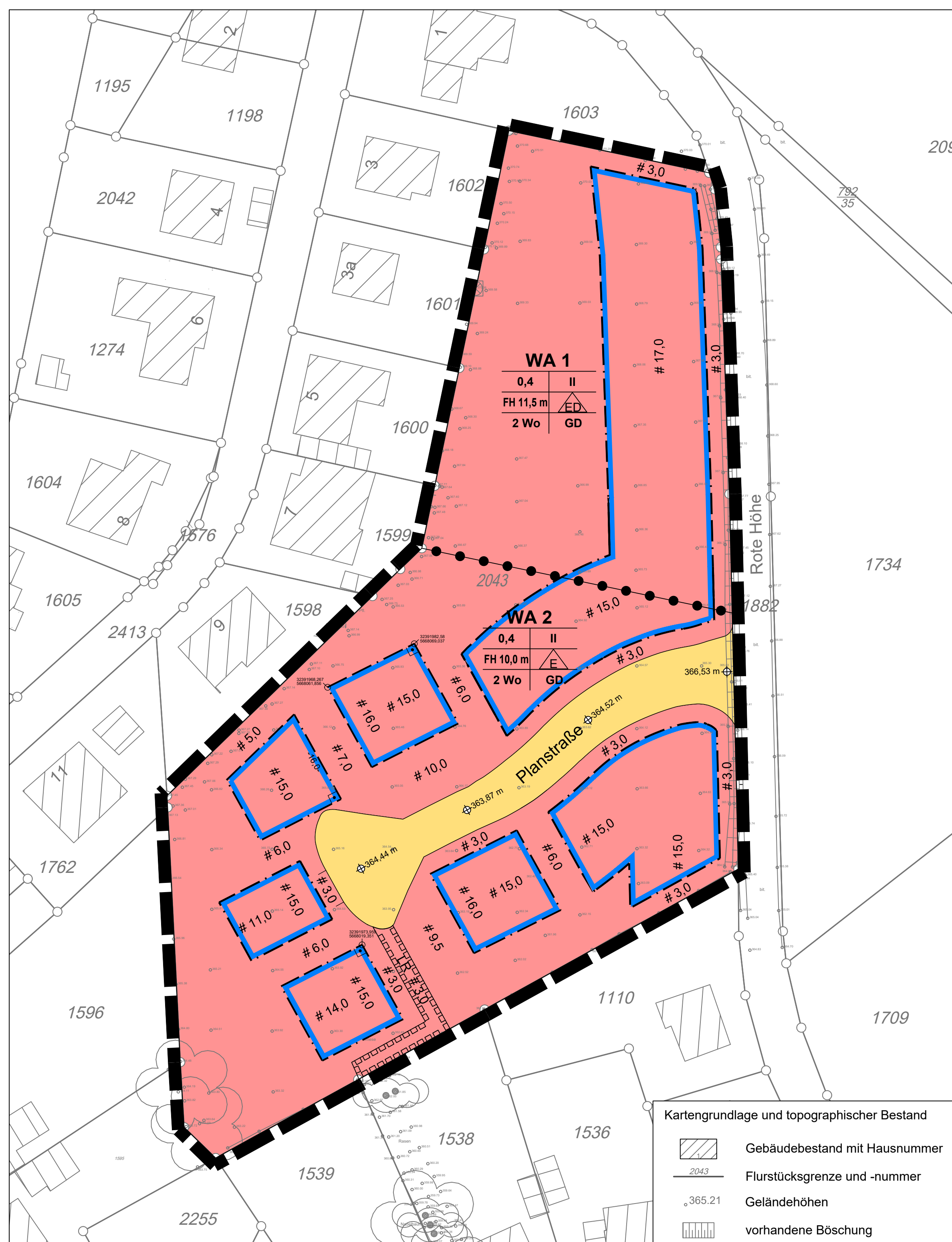


Bebauungsplan Nr. 121 "Rote Höhe"



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Nr. 2),
- Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie
- Tankstellen (Nr. 5)

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die zeichnerisch festgesetzte Firsthöhe ist an der Oberkante des Firstes zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der lotrechten Verlängerung der Gebäudemitte mit der bereits ausgebauten Straße „Rote Höhe“ bzw. mit der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlage der Straßengradiente (Straßenachse) der Planstraße. Die Höhenlage dieses Punktes ist im Bereich der Planstraße durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten Straßenhöhen zu ermitteln. Für Eckgrundstücke gilt die jeweils am nächsten zum Grundstück gelegene Straßenhöhe. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die festgesetzte Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (wie Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Umwehrungen von Dachterrassen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer, Dachüberstände) und Balkone um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 4,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind lediglich innerhalb des Bereichs zwischen dem öffentlichen Straßenraum (Planstraße, Rote Höhe) und der hinteren Baugrenze inkl. deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Garagen und Carports müssen zum öffentlichen Straßenraum hin einen vorderen Grenzabstand von mindestens 5,0 m.

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

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

6.1 Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Okopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen.

6.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

6.3 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansatz) und heimische Wildkräuter zu verwenden.

7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit der Bezeichnung „LR“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wipperfürth sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Fassadengestaltung

Greile oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig. Zulässig sind Putz, Holz, Schiefer und unglasierte Klinker. Andere Materialien sind bis zu 20 % der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

2. Vorgartengestaltung

2.1 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Vorgärten im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen zwischen dem Verkehrsraum und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks.

3. Einfriedungen

3.1 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.

3.2 Einfriedungen entlang der Vorgärten dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

3.3 In den anderen Bereichen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

4. Müllstandorte

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

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Hansestadt Wipperfürth und/ oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Staatlicher Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NRW sind zu beachten.

3. Artenschutz

Zeitbeschränkung Vegetationsrodungen

Eine Baufreiräumung, Rodung der Gebüsch- und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.

Fledermausfreundliches Lichtkonzept

Die Empfehlungen der Lichtleitlinie LAI von 2012 sollten Beachtung finden. Dies bedeutet insbesondere:

An den neu zu bauenden Gebäuden ist nach Möglichkeit auf angeleuchtete Fassaden und nach oben strahlende Leuchtkörper zu verzichten. Für notwendige Beleuchtungen sollten ausschließlich nach unten gerichtete Leuchten mit geringem Streulichteffekt verwendet werden (d.h. Lichtkegel maximal 20° unter der Horizontalen). Auf die Illumination von Bäumen oder Hecken ist grundsätzlich zu verzichten.

4. Bodenschutz

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.

5. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Möglichst große Teile der Grundstücksfläche sollten - über die getroffenen Festsetzungen hinausgehend - mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Tief bzw. niedrig liegende Gebäudeöffnungen sollten ausreichend gegen den Zutritt von Oberflächenwasser bei Starkregeneignissen geschützt werden.

6. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Bepflanzungen und Versorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) – Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 zu berücksichtigen.

7. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Planungsamt der Hansestadt Wipperfürth, Dr.-Eugen-Kersting-Straße 6, 51688 Wipperfürth eingesehen werden.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH 11,5 Maximale Firsthöhe in Metern

ϕ 364,52 m Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Private Verkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Geneigtes Dach

z.B. # 3,0 Parallellmaß in Metern

Rechter Winkel

Koordinatenpunkt in ETRS 89

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:
Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 656), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen/Katasternachweis

Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufnehmung durch Dipl.-Ing. _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

_____, den _____

Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 Rote Höhe wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung am _____ gefasst.

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Entwurfsbeschluss

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt. Die dazugehörige Bekanntmachung erfolgte am _____.

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am _____ vom Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen. Die Auslegung hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich stattgefunden.

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

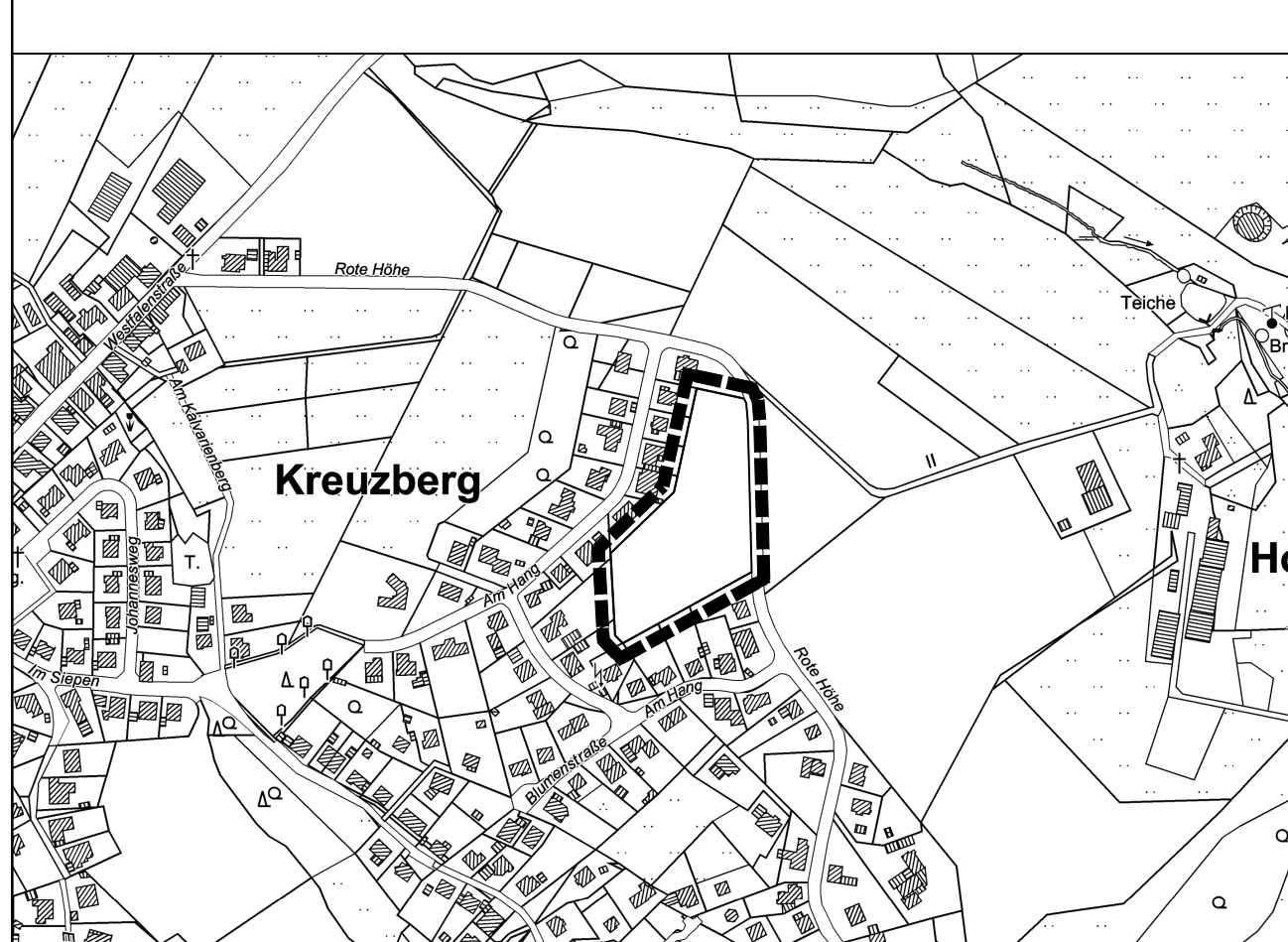
Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Wipperfürth, den _____

Hansestadt Wipperfürth



(c) Geo-Basis DE/ BKG 2021

Bebauungsplan Nr. 121 "Rote Höhe"

Offenlage

M 1:500