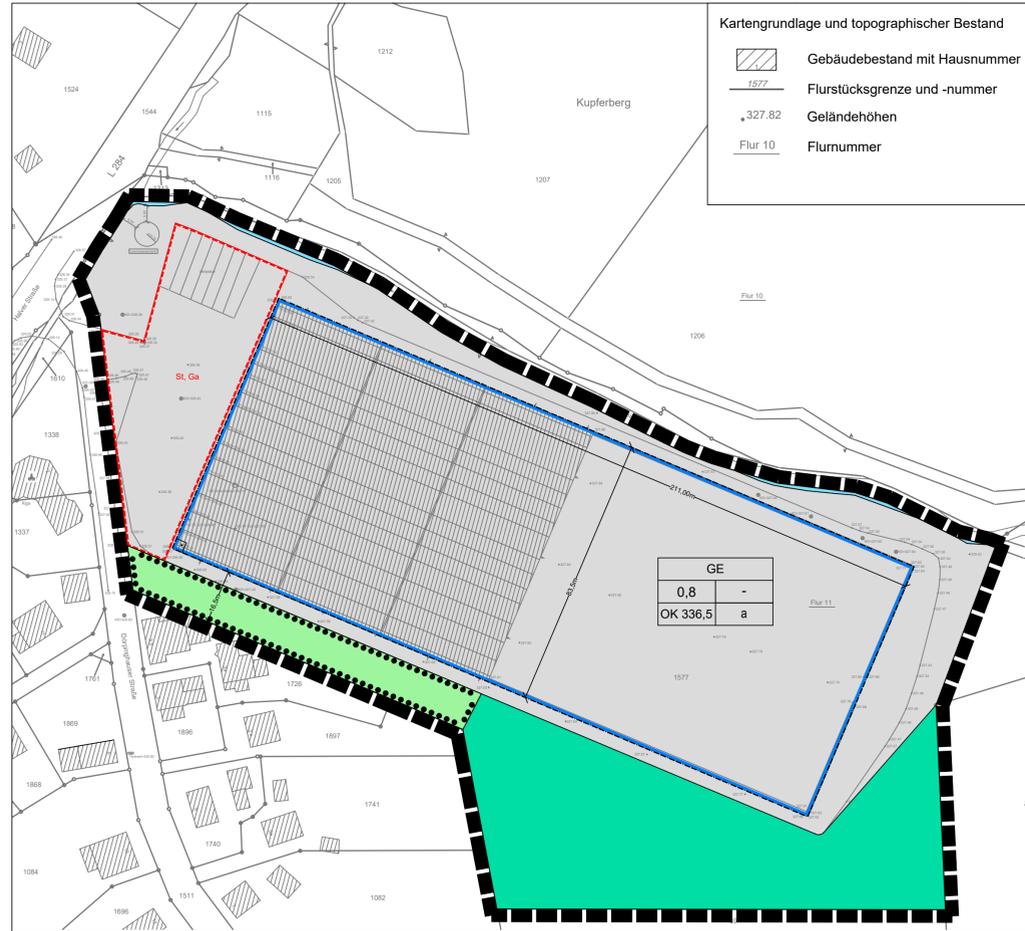


# Bebauungsplan Nr. 126

## "Kupferberg - Hönniger Bruch"



### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
  - Die folgenden Nutzungs- und Betriebsarten sind unzulässig: (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
    - Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Anlage 1 zum Abstandsersatz
    - Bordelle und bordellartige Betriebe
    - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher
    - Tankstellen
    - Anlagen für sportliche Zwecke

Die unter a) genannten Arten von Betrieben können ausnahmsweise bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens zugelassen werden.

Die unter c) genannten Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf).

*\*Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsersatz) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007*

- Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und sind damit unzulässig. (§ 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)

- Als unterer Bezugspunkt für die zeichnerisch als Höchstmaß festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante (OK) gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- Die OK ist bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes und bei Flachdächern am oberen Dachabschluss zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

- Die OK darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solar- oder Windenergie) und äußere Umwehrungen (wie Geländer oder Brüstungen) um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von äußeren Umwehrungen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Die Gebäudekante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

#### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer Länge von maximal 211,0 m zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzvorrichtungen) um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.

#### 5. Stellplätze und Garagen

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

Stellplätze und Garagen sind lediglich innerhalb der hierfür entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 6. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei Abgang von Pflanzen für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding zeichnerisch festsetzt, ist an selber Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

#### B. 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 Verfärbungen 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 Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsche 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:

##### 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 Starkregenereignissen 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, Marktplatz 15, 51688 Wipperfürth eingesehen werden.

### Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

**GE** Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 336,5 Maximale Oberkante des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN)

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

**a** Abweichende Bauweise

**Baugrenze**

#### Grünordnung

**Private Grünfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Waldfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

**Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

#### Sonstige Festsetzungen

**Stl. Ga** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**Wasserfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

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

**Rechter Winkel**

**Längenbemaßung**

### Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:

Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch das Gesetz vom 3. Julie 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 518), 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 Aufmessung 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 \_\_\_\_\_

Öffentl. best.  
Vermessungsingenieur

#### Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 126 Kupferberg - Hönniger Bruch wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung am \_\_\_\_\_ gefasst.

Wipperfürth, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

#### Entwurfsbeschluss

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

Wipperfürth, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

#### Öffentlichen Auslegung

Die Veröffentlichung im Internet gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ vom Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen. Die Veröffentlichung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich stattgefunden.

Die dazugehörige Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.

Wipperfürth, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

#### Geometrische Festlegung

Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

#### Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen am \_\_\_\_\_ geprüft und entschieden.

Wipperfürth, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

#### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 126 Kupferberg - Hönniger Bruch bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 BauGB vom Stadtrat am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung ist mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ vom Stadtrat gebilligt worden.

Wipperfürth, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

#### Rechtsverbindlichkeit

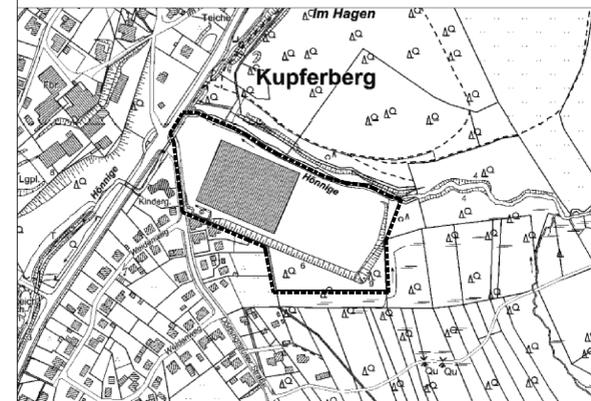
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 126 Kupferberg Hönniger Bruch rechtskräftig.

Wipperfürth, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

### Hansestadt Wipperfürth



(c) Land NRW, 2024

Übersichtsplan, M 1:2500

## Bebauungsplan Nr. 126

### "Kupferberg - Hönniger Bruch"

Stand: Vorentwurf

M 1:1000

Planverfasser:

**H+B Stadtplanung**

Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner  
Kunibertskloster 7-9  
50668 Köln  
Tel. 0221 952 686 33, Fax 0221 899 941 32  
post@hb-stadtplanung.de