

**Hansestadt Wipperfürth**  
**Bebauungsplan Nr. 126 Kupferberg – Hönniger Bruch**

**Textliche Festsetzungen**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet -**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

- 1.1 Die folgenden Nutzungs- und Betriebsarten sind unzulässig: (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- a) Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Anlage 1 zum Abstandserlass\*
  - b) Bordelle und bordellartige Betriebe
  - c) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher
  - d) Tankstellen
  - e) 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 (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007*

- 1.2 Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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)

- 2.1 Als unterer Bezugspunkt für die zeichnerisch als Höchstmaß festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante (OK) gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Die OK ist bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes und bei Flachdächern am oberen Dachabschluss zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 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, Sonnenschutzrichtungen) 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 Erhaltungsbindung 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 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 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.