

# STADT WIEHL

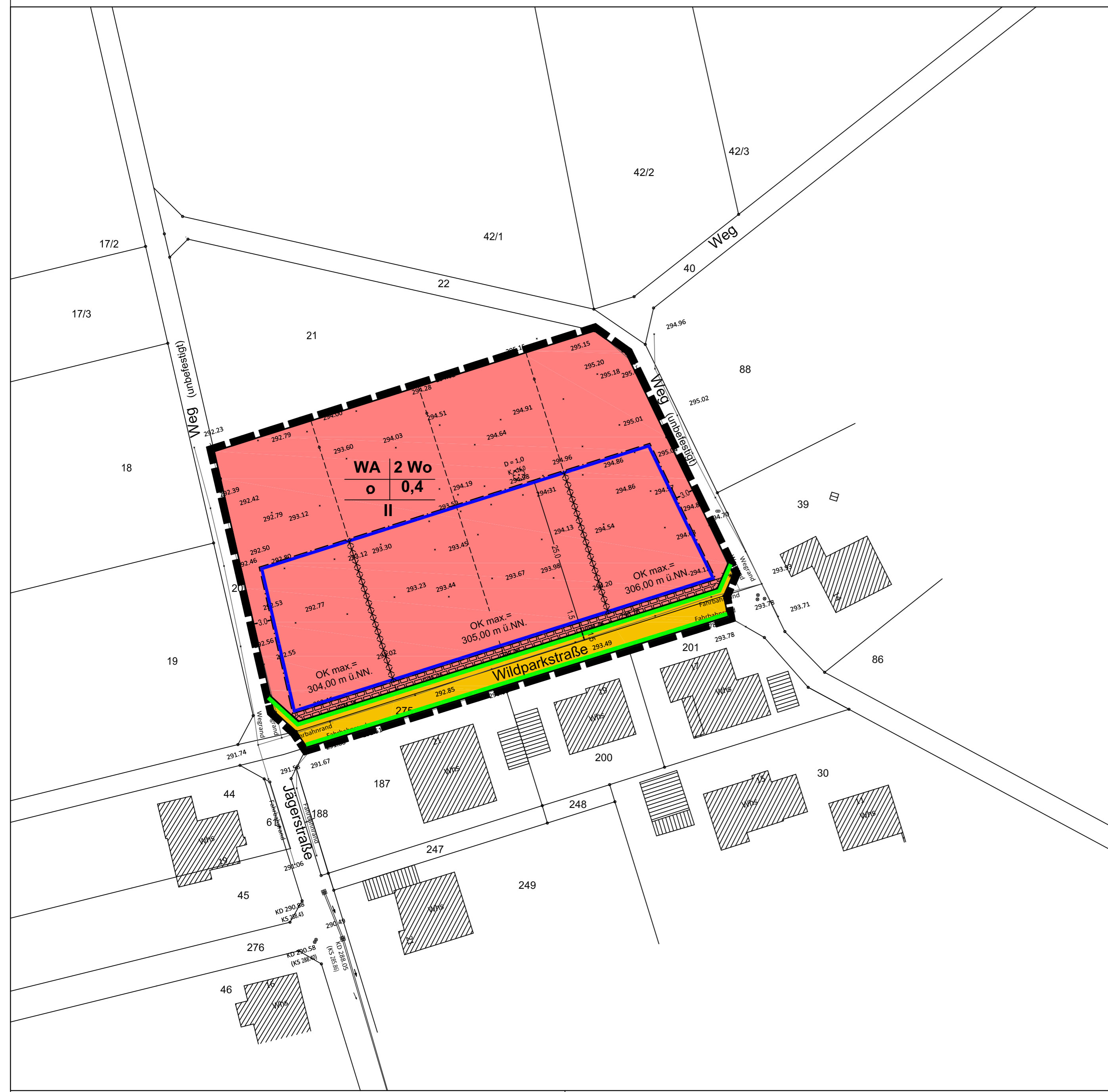
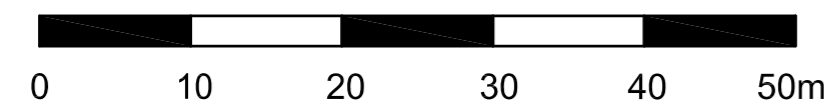
## Bebauungsplan (B-Plan)

Nr. 100

„Hübender-Wildparkstraße“

als Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB

M.: 1:500 i.O.



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
OK max. = 306,00 m ü.N.N. Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN.) als Höchstmaß (max.)

**II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Abgrenzung unterschiedlicher Höhe baulicher Anlagen

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise  
 Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
 Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wiehl, Breite 1,50 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 100 "Hübende- Wildparkstraße"

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Wohneinheiten	Nutzungsschablone
Bauweise	GRZ	

maximale Anzahl der Vollgeschosse  
294,54 Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull  
- - - - - Mögliche Grundstücksgrenze (Vorschlag, keine Festsetzung)

### Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Fachbeitrag Artenschutz" beigelegt.

### Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

### Planbearbeitung

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

**HKS**  
Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau  
STADT - UMWELT  
Seelbacher Weg 86  
57072 Siegen  
Tel.: 0271-3136-210  
Fax: 0271-3136-211  
Mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-staedtebauer.de  
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

### Textliche Festsetzungen / Hinweise

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

**1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

**1.2 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)**  
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern) ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht an eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB grenzt.

**1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude darf 2 Wohneinheiten nicht überschreiten.

**1.4 Höhe baulicher Anlagen**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

**1.5 Garagen und Stellplätze**  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen bis zur gartenseitigen nördlichen Baugrenze hin zulässig. Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.

**1.6 Dachbegrünung**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass Dachflächen von Gebäuden und Garagen bis zu einer Dachneigung von 10° mit mindestens extensiver Dachbegrünung herzustellen sind. Bei Installation nicht aufgeständerter Solaranlagen entfällt die Begrünungsaufflage für die von den Solaranlagen bedeckte Fläche.

**1.7 Leitungsrecht**  
Innerhalb des Leitungsrechtes dürfen keine Mauern, Zäune, Hecken o.ä. errichtet werden, damit die Zugänglichkeit zum Kanal gewährleistet bleibt.

#### 2. Hinweise

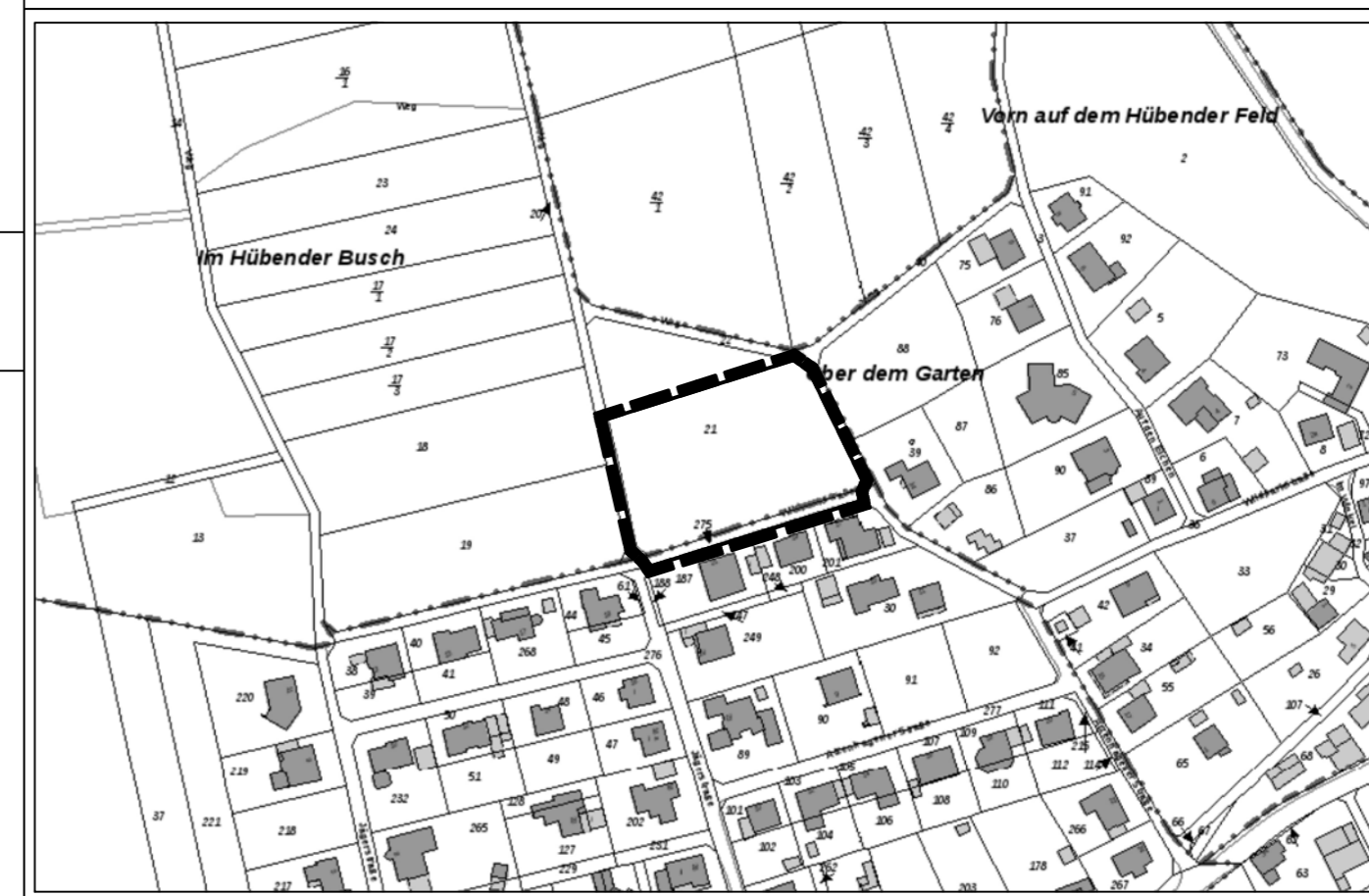
**2.1 Hinweis Denkmalschutz**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wiehl als Untere Denkmalschutzbehörde oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

**2.2 Hinweis Boden**  
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten, anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

**2.3 Hinweis Kampfmittel**  
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.

**2.4 Hinweise Artenschutz**  
Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 15. November bis 28. Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten bzw. Sommerquartieren vermieden wird.

### Übersichtslageplan



© Geobasisdaten: tim-online.nrw.de

M.: 1:2.500 i.O.

### Verfahren

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des APU vom 27.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Wiehl, den 16.07.2019  
gez.  
Marcus Köster  
(Marcus Köster, FBI. 6)

#### FRÜHZEITIGE EINSICHTNAHME

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2, § 3 (1) BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom 24.07.2019 bis 09.08.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Wiehl, den 13.08.2019  
gez.  
Marcus Köster  
(Marcus Köster, FBI. 6)

#### OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.10.2019 bis 11.11.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 02.10.2019.

Wiehl, den 14.11.2019  
gez.  
Marcus Köster  
(Marcus Köster, FBI. 6)

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 10.12.2019, gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Wiehl, den 12.12.2019  
gez.  
Ulrich Stücker  
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

#### 2. AUSFERTIGUNG

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 10.12.2019 überein.

Wiehl, den 16.12.2019  
gez.  
Ulrich Stücker  
Ulrich Stücker, Bürgermeister

#### BEKANNTMACHUNG

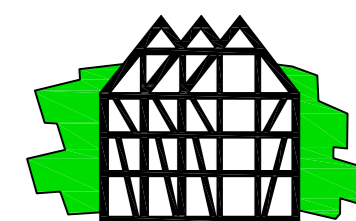
Dieser Bebauungsplan ist mit der am 26.05.2020 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 29.05.2020 in Kraft getreten.

Wiehl, den  
gez.  
Ulrich Stücker  
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

#### EINSICHTNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Fachbereich 6 Stadtplanung, Bauen) der Stadt Wiehl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies gilt auch für die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.).

# STADT WIEHL



## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 100

„Hübender-Wildparkstraße“

als Bebauungsplan im Verfahren nach

§ 13 b BauGB

M.: 1:500 i.O.

Stand: Satzungsbeschluss