

Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen:
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
- 1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 20 m nicht überschreiten.
o offene Bauweise
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig
Baugrenze
- 4. Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Auf Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carpots) mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenfläche aufweisen.
- 5. Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NW)
- Baugestaltung**
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik und Metalltafeln oder -platten, Glasbausteine sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.
Die Fassadengestaltung von Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Fassaden hinsichtlich Materialwahl, Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Zur Gliederung ist min. 1/4 der dem Verkehrsraum zugewandten Hausfassade je Gebäude durch Material- oder Farbgestaltung abzusetzen.
- Dachgestaltung**
Zulässig sind Sattel-, Pult-, versetzte Pult- sowie Flachdächer.
Zulässig sind Sattel-, Pult-, versetzte Pult- sowie Flachdächer.
- Dachneigung**
als Mindest- und Höchstgrenze, 8-20° bei Pultdächern, bis 3° bei Flachdächern.
- Dacheindeckung**
Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer, Ton- und Betondachsteine sowie Dachbegrünung zulässig.
Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, keine Windräder) sind auf den Dächern zulässig.
- Gauben**
Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt, jedoch sind jeweils mind. 1,25 m Abstand vom Organg, von Gärten und Kellern, vom First und von Gaube zu Gaube, gemessen vom jeweilig nächstliegenden Punkt entlang der Dachfläche, einzuhalten.
- Grundstückseinfriedung**
Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind als Einfriedung nur lebende Hecken sowie Maschendrahtzaune und Stahlgitterzaune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig. Die Höhe der Einfriedung ist hier auf maximal 1,25m zu begrenzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Eckgrundstücke.
- Duldung auf den Grundstücken**
In einem Abstandsbereich von 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie sind Straßenleuchten und Verkehrsschilder auf den Grundstücksflächen zu dulden.
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P öffentlicher Parkplatz
A Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
Abwasser
Telekom

- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Sträuchern in Gruppen auf 900m² der Fläche an der oberen Grenze zu den Wohngrundstücken, Pflanzung von 10 Stück Hochstämmen (Obstgehölzen), Stammumfang 12 - 14cm. Die Pflanzungen sind im oberen Drittel der Böschung durchzuführen. Für alle Pflanzungen sind Gehölze der Gehölzliste zu verwenden -siehe Anlage zur Begründung.
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.
Die unteren 2/3 der Böschung werden ohne Oberbodenabdeckung mit einer Mischung für Magerstandorte (Rieger / Hofmann: Magererrasen 05 oder vergleichbar) angesät und einmal pro Jahr gemäht.
- 9. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)
L= Leitungsrecht für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zu Gunsten der Stadt Wiehl
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Nutzungsschablone
- | WA | |
|--------|-----------------|
| II | 0,4 |
| o | 1 Wo |
| 20-45° | SD/ PD/ VPD/ FD |
| △/△ | FH 296 m NHN |
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|------------------------------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl |
| Bauweise | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen |
| Dachneigung | Dachgestaltung |
| zulässige Bebauung | max. zulässige Firsthöhe |
- 10. Sonstige Darstellungen**
- vorhandene Böschungen
geplante Böschungen
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
vorhandene Gebäude / Nebengebäude
vorhandenes Gelände in m ü. NHN
Planungshöhen in m ü. NHN
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Vermaßung in Metern
Winkelvermaßung in Grad
geplanter Schmutzwasserkanal
geplanter Regenwasserkanal
geplante SW-Druckleitung
vorhandener SW-Kanal
vorhandener RW-Kanal
- 11. Nachrichtliche Übernahme**
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- 12. Hinweise**
- Belange des Bodenschutzes**
Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises weist darauf hin, dass gemäß digitaler Bodenbelastungskarte eine Überschreitung der Vorsorgewerte im Oberboden prognostiziert wird. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes leitet sich hieraus die dringende Empfehlung ab, den Oberboden im Gebiet zu belassen, um einer möglichen Belastung von bisher unbelasteten Böden an anderer Stelle entgegenzuwirken (§ 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung).
- Denkmalchutz**
Belange des Denkmalschutz und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Hansestadt Wipperfurth als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmalentdeckungstäten sind zunächst unverändert zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018). In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) in Kraft getreten am 15. April 2020

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 87 Marienhagen - Talstraße wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 29.03.2017 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Wiehl, den 03.01.2018

gez. Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

OFFENLAGEBESCHLUSS

Der Offenlagebeschluss mit Umstellung des Verfahrens auf § 13b i.V.m. § 13a BauGB sowie geändertem Geltungsbereich wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 28.11.2019 gefasst.

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Wiehl, den 05.12.2019

gez. Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE EINSICHTNAHME

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom 08.01.2018 bis 19.01.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Wiehl, den 24.01.2018

gez. Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 06.01.2020 bis 07.02.2020 einschließlich stattgefunden.

Wiehl, den 12.02.2020

gez. Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

ABWÄGUNG

Der Rat der Stadt Wiehl hat am 23.06.2020 in der öffentlichen Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wiehl, den 01.07.2020

gez. Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Wiehl am 23.06.2020 als Satzung beschlossen worden.

Wiehl, den 01.07.2020

gez. Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Dieser Bebauungsplan ist hiermit ausgefertigt.

Wiehl, den 04.02.2020

gez. Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

RECHTSKRAFT

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2021 erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wiehl, den 04.03.2021

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wiehl, den 04.03.2021

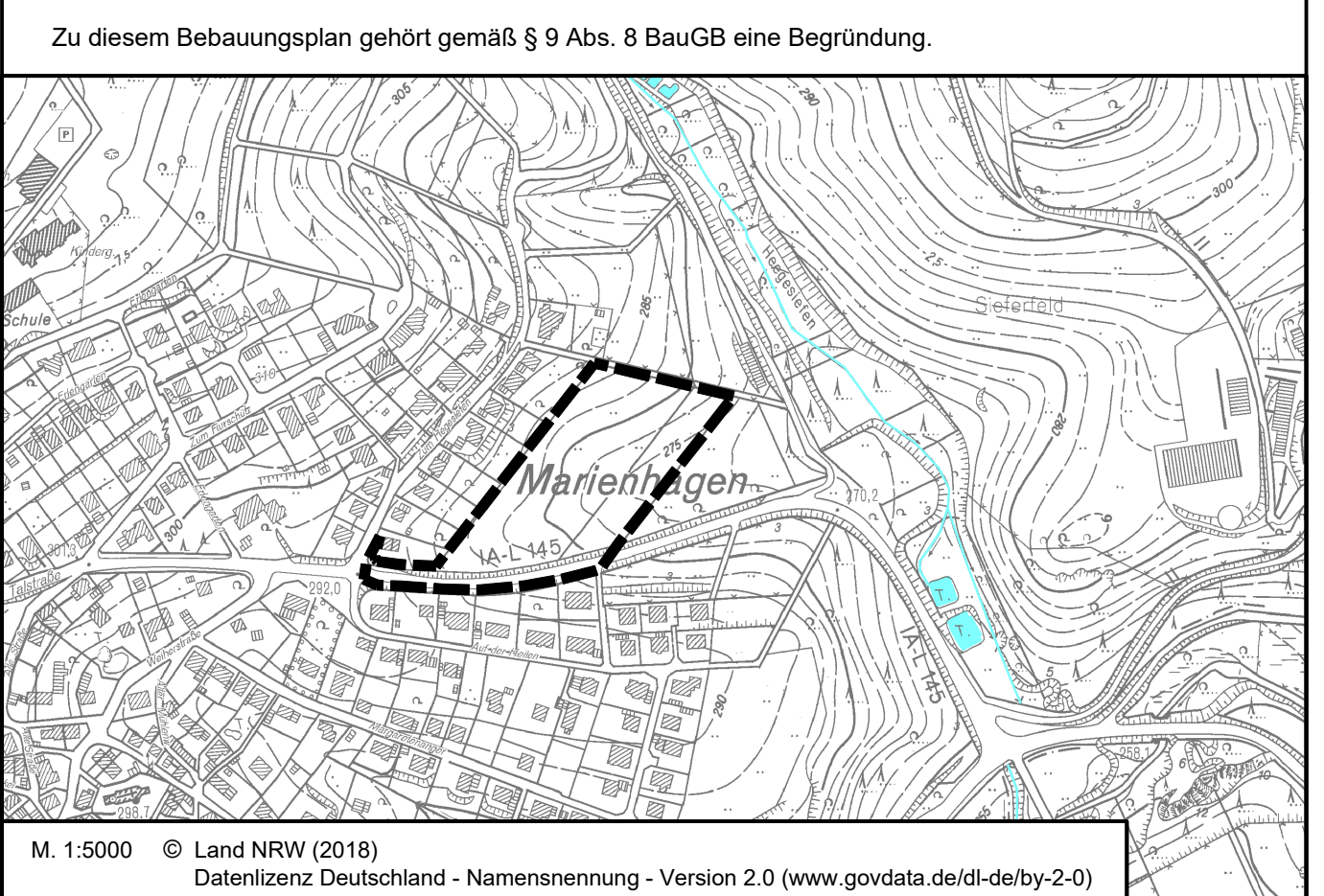
gez. Stücker
(Ulrich Stücker, Bürgermeister)

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem amtlichen Lagebezugssystem ETRS89/UTM.

Wiehl, den

gez.
(Siegel)
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur



	Planungsbüro Schumacher GmbH Oststraße 8 0-51674 Wiehl Telefon + 49 (0) 2262-72050 Telefax + 49 (0) 2262-72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Anspruch: Köln-HB 94421 Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher	Projekt Nr. 1579	Status: EF
	Datum: 1579-BP		
	bearbeitet: Schroer		
	gezeichnet: Wittenberg / Barndt		
	Projektleiter: Schroer		
		Aufgestellt: Wiehl	Mai 2020

Stadt Wiehl

Bebauungsplan Nr. 87
"Marienhagen - Talstraße"
gemäß § 13b BauGB

1:500