
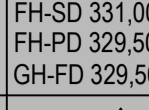

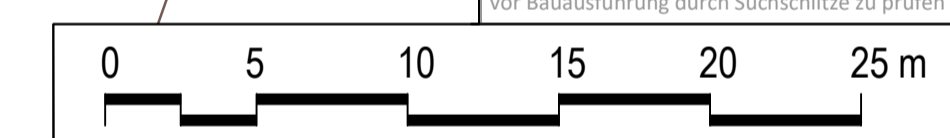
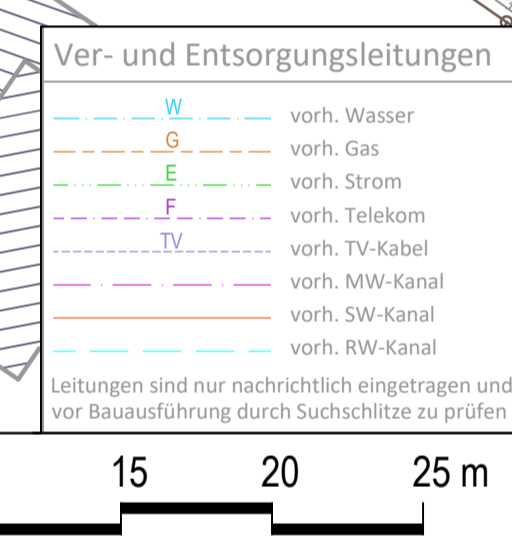
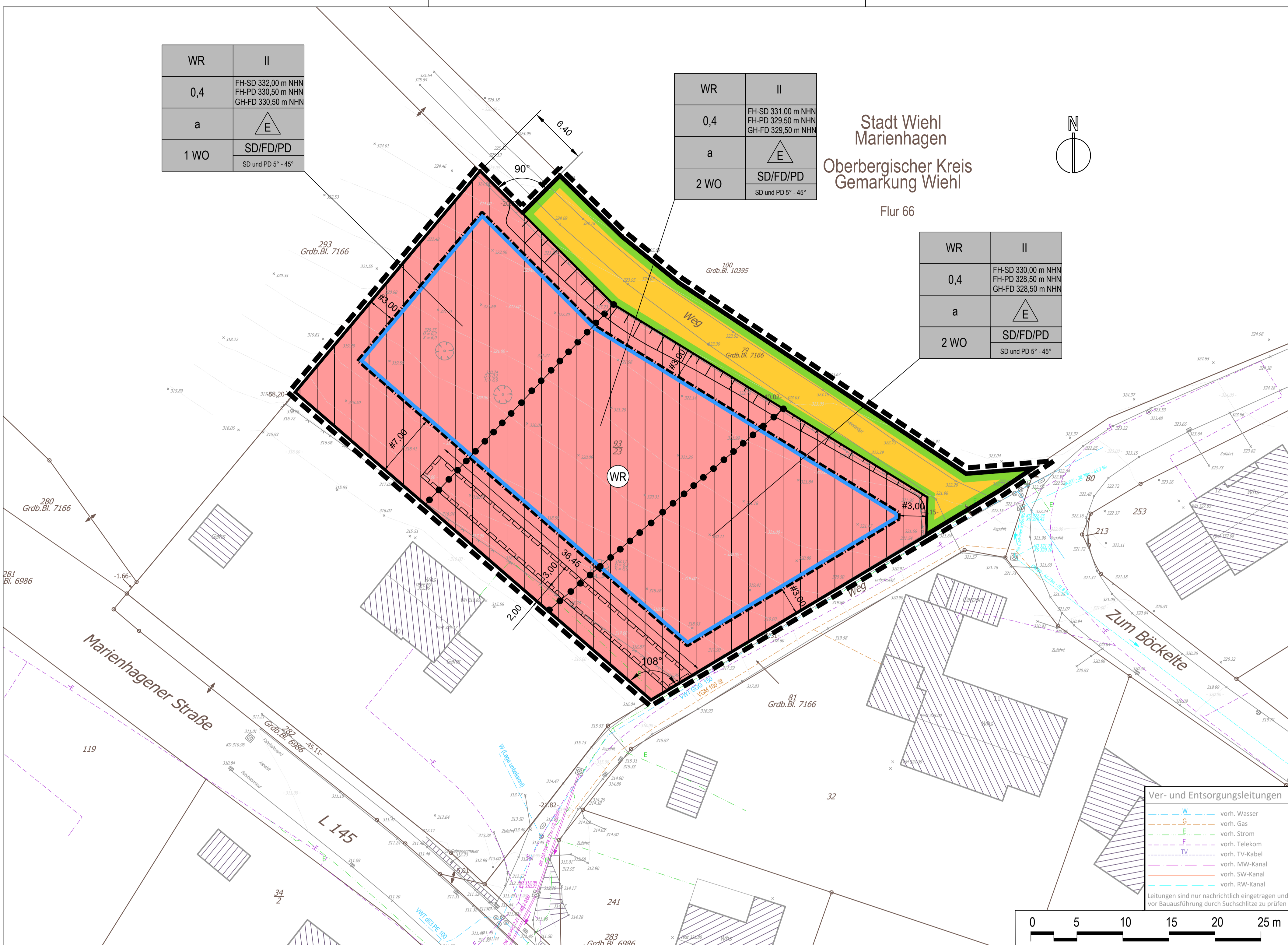


WR	II
0,4	FH-SD 332,00 m NHN FH-PD 330,50 m NHN GH-FD 330,50 m NHN
a	
1 WO	SD/FD/PD SD und PD 5° - 45°


WR	II
0,4	FH-SD 331,00 m NHN FH-PD 329,50 m NHN GH-FD 329,50 m NHN
a	
2 WO	SD/FD/PD SD und PD 5° - 45°

WR	II
0,4	FH-SD 330,00 m NHN FH-PD 328,50 m NHN GH-FD 328,50 m NHN
a	
2 WO	SD/FD/PD SD und PD 5° - 45°



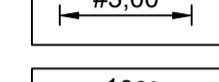

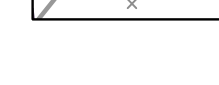


### Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Reines Wohngebiet
  - Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
  - Ausnahme: zulässig sind
    - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen**
  - max. zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN bei Satteldächern
  - max. zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über NHN bei Pultdächern
  - Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt des Dachfirstes am fertiggestellten Gebäude.
  - max. zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über NHN bei Flachdächern
  - Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemessen am höchsten Punkt der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Zu messen ist am fertiggestellten Gebäude.
  - Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale First- oder Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 1,5m überschreiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - abweichende Bauweise
  - Abweichend von der offenen Bauweise sind, bei Wahrung des seitlichen Grenzabstandes, Gebäuelängen bis 15 m zulässig.
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NW)
  - Baugestaltung**  
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Faserzementplatten, Kunststoffplatten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und / oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.  
Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.
  - Drempel**  
Drempel sind nur bis zu 1,2 m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.
  - Dachform / Dachgestaltung**  
Zulässig sind Sattel-, Flach-, und Pultdächer.  
Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig. Bewegliche Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen nicht zulässig.
  - Dachneigung**  
als Mindest- und Höchstgrenze von Sattel- und Pultdächern.
  - Gauben**  
Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden, dauerhaft zu begrünen.  
Alle Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind, wo diese nicht von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien eingenommen werden, zu begrünen.
  - Im Bereich des Plangebietes sind alle Wege, Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Terrassen versickerungsfähig auszubauen, sofern eine schadlose breittflächige Versickerung nicht möglich ist.
- Sonstige Planzeichen**
  - Flächen für Aufschüttungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
  - Die Böschungen der öffentlichen Verkehrsflächen, die auf den privaten Grundstücken zu liegen kommen, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Sie dürfen zur Herrichtung der privaten Grundstücke verändert werden. Die Standsicherheit der öffentlichen Verkehrsflächen darf hierdurch nicht gefährdet werden.
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Leitungsrecht zugunsten der Nachbargrundstücke
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone		Nutzungsschablone	
WR	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	FH-SD 332,00 m NHN FH-PD 330,50 m NHN GH-FD 330,50 m NHN	Grundflächenzahl	max. Firsthöhe Satteldach max. Firsthöhe Pultdach max. Gebäudehöhe Flachdach
a		Bauweise	zulässige Bebauung
1 WO	SD/FD/PD SD und PD 5° - 45°	höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	Dachgestaltung Dachneigung

### Planzeichen der Planungsgrundlage und weitere Planzeichen

-  vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
-  vorhandene Gebäude / Nebengebäude
-  Vermaßung in m
-  Winkelvermaßung in Grad
-  vorhandene Geländepunkte

### Hinweise

**DIN-Vorschriften u.a**  
Die der Planung zugrunde liegenden oder in Bezug genommenen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technischen Regelwerke wie z.B. VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Stadt Wiehl im Rathaus, Bahnhofstraße 1, 51674 Wiehl, Fachbereich 6 - Stadtplanung, Bauaufsicht, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Denkmalschutz**  
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 Befunde und Befunde ist die Hansestadt Wipperfurth als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, am der B 484, 51481 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmaltdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

### A. Rechtsgrundlagen

**BauGB** : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**BauNVO** : Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BauO NRW**: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW, 218 S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW, S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

**GO NRW**: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW, S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW, S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2).

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.

**BNatSchG** : Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** : Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### B. Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 28.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans Nr. 103 "Marienhagen - Zum Böckelte" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 11.12.2019 im Amtsblatt der Stadt Wiehl.  
Außerdem ist die Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Wiehl (.....) einzusehen.

Wiehl, den ..... Bürgermeister

**2. Beschluss der öffentlichen Auslegung**  
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans Nr. 103 Nr. 103 "Marienhagen - Zum Böckelte" mit Begründung und Umweltbericht wurde am ..... gefasst.

Wiehl, den ..... Bürgermeister

**3. Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.  
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Wiehl am .....

Wiehl, den ..... Bürgermeister

**4. Beteiligung der Behörden**  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Wiehl, den ..... Bürgermeister

**5. Abwägung**  
Der Rat der Stadt Wiehl hat am ..... in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wiehl, den ..... Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Wiehl hat am ..... den Bebauungsplan Nr. 103 "Marienhagen - Zum Böckelte", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Wiehl, den ..... Bürgermeister

**7. Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 103 "Marienhagen - Zum Böckelte" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Wiehl vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Wiehl, den ..... Bürgermeister

**8. Bekanntmachung/Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Wiehl bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 103 "Marienhagen - Zum Böckelte" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Wiehl, den ..... Bürgermeister

**9. 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 ..... Bürgermeister

 <p>planungsbüro schumacher gmbh</p>	Planungsbüro Schumacher GmbH Oststraße 6 D-51674 Wiehl Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Amtsgericht Köln HRB 94421 Geschäftsführung Jürgen Schumacher, Jörg Timmermann	Projekt Nr. 1683	Status EF	
	Datum 1683-BP	bearbeitet Neuhaus		
	gezeichnet Optiz	Projektleiter Neuhaus		
	Aufgestellt Wiehl,	November 2021		

# Stadt Wiehl



## Bebauungsplan Nr. 103 "Zum Böckelte - Marienhagen"