



Verfahren

Aufstellungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Wiehl vom 20.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.05.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2023 bis einschließlich 07.08.2023 durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2023 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 07.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Veröffentlichung
Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.09.2023 bis 16.10.2023 einschließlich veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am 04.09.2023.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 04.09.2023 am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 16.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wiehl hat dies, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten Bebauungsplan am 14.11.2023 gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW, § 10 BauGB und §86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:
Wiehl, den 16.11.2023
gez. Ulrich Stücker (Bürgermeister)

Ausfertigung
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.11.2023 überein.
Wiehl, den 15.01.2024
gez. Ulrich Stücker (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan ist mit der am 16.01.2024 angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 20.01.2024 in Kraft getreten.
Wiehl, den 22.01.2024
gez. Ulrich Stücker (Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Urbanes Gebiet (MU)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - z.B. 0,6 GRZ (Grundflächenzahl)
 - 1,6 GFZ (Geschossflächenzahl)
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. GHmax 200,1 Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN
- Baugrenzen und Baulinien (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
 - Zweckbestimmung: Parken
 - Straßenbegrenzungslinie
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 BauO NRW i. V. m. 9 Abs. 4 BauGB)**
 - SD Satteldach
 - 38 - 48 ° Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - Firsttrichtung
 - Grenze zwischen unterschiedlichen max. Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse und Bauweisen
 - z.B. # 10,0 Parallelmaß in Meter
 - z.B. 53,0 Bemaßung in Meter
 - 192,10 Vorhandene Geländehöhen

Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

- ### A Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
 - Urbanes Gebiet**
(§ 6a i. V. m. § 1 Abs. 2, 3, 5, 6 und 9 BauNVO)

In dem Urbanen Gebiet können die gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter zielt, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

Die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO in Urbanen Gebieten als Ausnahme vorgesehene Vergnügungsstätten (Nr. 1) und Tankstellen (Nr. 2) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 - § 19 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der obere Bezugspunkt für die Berechnung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.

Der untere Bezugspunkt für Festsetzung der Gebäudehöhen ist das Nullniveau (NHN (Normalhöhennull)).

Die Oberkante (OK) definiert sich über den oberen Abschluss einer baulichen Anlage.
 - Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Dachaufbauten, wie Lüftungsrohre und Kamine, um bis zu maximal 2,0 m überschritten werden.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angebaute, nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,6 m zulässig.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze für Pkw in Tiefgaragen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- ### B Örtliche Bauvorschriften
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
- Farbgestaltung der Dachflächen**

Die Dachflächen sind bräunlichen (vergleichbar mit RAL-Nr. 8000 – 8029) sowie mittelgrau- bis anthrazitfarbenen Tönen (vergleichbar mit RAL-Nr. 7005, RAL-Nr. 7012, RAL-Nr. 7015 und RAL-Nr. 7016) auszuführen. Farbsysteme anderer Hersteller sind analog der o.g. RAL-Farbtöne anzuwenden. Glänzende, glasierte und/ oder engobierte Eindeckungen sind unzulässig.
 - Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 38 bis max. 48 Grad. Zwerchgiebel und untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Erker, Altane, können auch andere Dachneigungen aufweisen.
 - Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind an das vorhandene Ortsbild anzupassen. Zulässig sind daher Fassaden mit regionaltypischer Schieferverkleidung, Putzfassaden mit einer hellen Farbgestaltung (vergleichbar mit RAL-Nr. 1013 sowie RAL-Nr. 9001 – 9003) sowie Fassaden als Mauerwerk in den o.g. hellen Farbtönen. Farbsysteme anderer Hersteller sind analog der o.g. RAL-Farbtöne anzuwenden. Gliederungselemente der Fassaden und andere untergeordnete Fassadenteile können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Im Erdgeschoss kann von den Vorgaben abgewichen werden.
 - Einhausung von Mülltonnen**

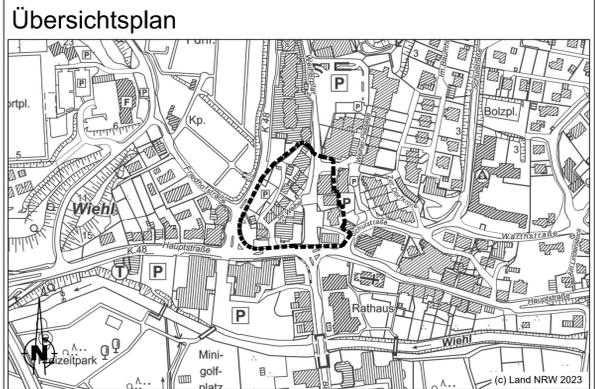
Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.
 - Werbeanlagen**

Im Plangebiet sind als Werbeanlagen nicht zulässig:
 - Lauf, Wechsel-, Blinklichtschaltungen,
 - Projektoren und Monitore aller Art,
 - Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt und die Helligkeit verändert werden kann,
 - Anlagen mit der Möglichkeit Motive zu wechseln (Wendeanlagen)

- Ausschluss von Antennenanlagen aller Art**

Innerhalb des Plangebietes ist die Unterbringung von Antennenanlagen aller Art auf den Dachflächen unzulässig.
 - Solaranlagen**

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur in einer Ausführung aus matten Materialien zulässig. Glänzende Materialien, wie zum Beispiel Aluminium-Rahmen, sind unzulässig. Die Anlagen müssen der Farbe der Dacheindeckung entsprechen und sich an die Dachform anpassen. Dachneigung und Dachform dürfen durch das Aufständern der Anlagen nicht verändert werden.
- ### C Nachrichtliche Übernahmen
- Baudenkmäler**
Innerhalb des Plangebietes befindet sich zwei denkmalgeschützte Bauwerke, welche als Denkmal gem. § 3 DSchG in die Denkmalliste der Stadt Wiehl eingetragen sind. Dabei handelt es sich zum einen um das Bauwerk Im Weiher 9 (Denkmal Nr. 61) und zum anderen um das Bauwerk in der Schulstraße 1 (Denkmal Nr. 86).
- ### D Hinweise
- Bodendenkmäler**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Wiehl als Untere Denkmalbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
 - Kampfmittel**
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Wiehl zu benachrichtigen.
 - Artenschutz**
Auf Grundlage der Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP I) ist vor Abrissarbeiten innerhalb des Plangebietes die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP II) erforderlich. Ggf. können aus dem Gutachten Maßnahmen resultieren, die bei Abriss und anschließenden Neubau zu beachten sind.



Übersichtsplan

STADT WIEHL

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 109

"Wiehl - Im Weiher"

M.: 1:500

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bek. v. 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.
- 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.