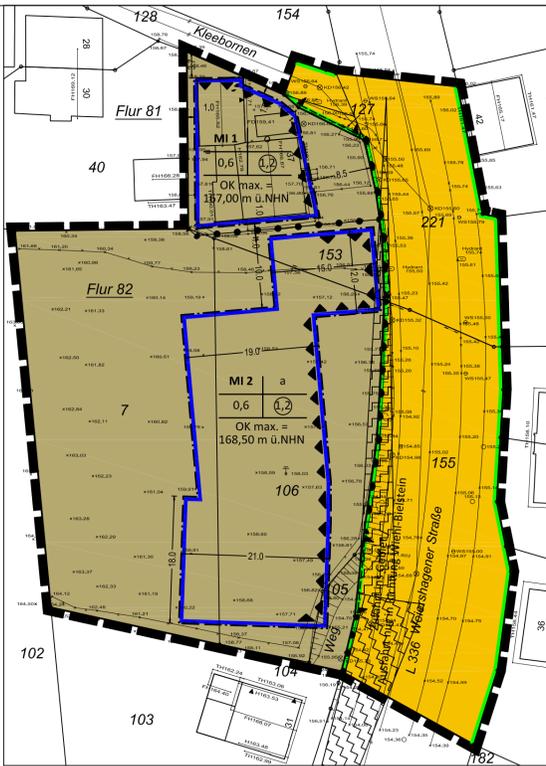
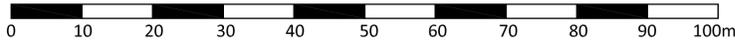


STADT WIEHL

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 119 "Weiershagen - Auf der Linde" nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

M.: 1:500 i.O.



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete -MI 1 und MI 2- gemäß § 6 BauNVO
In den Mischgebieten -MI 1 und MI 2- sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme derer, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen (Bordelle) anbieten, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und die nichtkerngebietsypischen Vergnügungsstätten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nichtkerngebietsypischen Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (§ 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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, Fahrschuhüberfahrten, Solaranlagen, Wärmepumpen, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Bauweise -o- und -a-
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Mischgebiet MI 1 die offene Bauweise -o- festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Mischgebiet MI 2 als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, das Gebäude, abweichend von der offenen Bauweise, auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkone, Erker, Wärmepumpen) ist bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht an eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB grenzt.

3.3 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ

Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und Zufahrten (gem. § 12 BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen ausgeführt werden.

4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Solarmindestfläche bezieht sich auf die Summe der gesamten geeigneten Dachflächen.
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz an Gebäuden
Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen eingetragenen Gebäudeseiten zur "Weiershager Straße" hin sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

B. Örtliche Bauvorschriften § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Fassadengestaltung (Oberflächengestaltung)

Die Fassaden sind als Putzfassade oder holzverkleidete und/oder verschiebte Fassade auszuführen. Sockelgeschosse können als Betonfassade ausgeführt werden bzw. farblich anders gestaltet werden.

2. Flachdachbegrünung bei Garagen

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

C. Hinweise zu Maßnahmen des Artenschutzes (ohne bodenrechtlichen Bezug)

Vermeidungsmaßnahme V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze - Vögel, Fledermäuse
Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Mitte November bis Ende 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 vermieden wird.

Vermeidungsmaßnahme V 2 Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungs- und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Gestaltungsmaßnahme G 1 - Schaffung von Fledermausquartieren an vorgesehener Bebauung
Dadurch, dass potenzielle Tagesverstecke, Sommer- / Winterquartiere von Fledermäusen durch die Sanierung der Gebäude verloren gehen, sind neue Quartiere zu schaffen. Daher wird für die Planung der Wohnheiten auf das Baubuch Fledermäuse (Arbeitskreis Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V., 2000) verwiesen. Dabei handelt es sich um eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen, welche eine Vielzahl von Konstruktionsvorschriften und detaillierten Bauzeichnungen zur Schaffung von Fledermausquartieren an Gebäuden beinhaltet. Es sind drei Fledermausquartiere am sanierten Fachwerkhäus und der Scheune anzubringen. Dabei sind Fledermaus-Winterquartiere zur Anbringung oder zum Einbau an und in der Fassade zu nutzen. Die Winterquartiere eignen sich aufgrund ihrer Isolierung sowohl als Sommer als auch als Winterquartier. Die Fledermausquartiere sind fachgerecht anzubringen und zu pflegen.

Empfehlung:
Gemäß Bauordnung NRW ist der Abriss von Gebäuden anzeige- aber nicht genehmigungspflichtig. Die Verantwortung für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG liegt somit beim Vorhabenträger. Daher werden folgende Empfehlungen formuliert:

Bei Abriss- / Sanierung im Winter:
Vor Abriss werden der Dachstuhl sowie sonstige Hohlräume im Gebäude durch Inaugenscheinnahme auf Besatz bzw. indirekte Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen kontrolliert. Dazu ist eine erfahrene Fachkraft hinzuzuziehen. Bei Nichtbesatz werden die Dacheindeckung sowie Verschalungen etc. vorsichtig von Hand aufgenommen. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

Bei Abriss im Sommer bzw. während der Aktivitätszeit (März bis Mitte November):
Es wird eine 2-malige Ausflugkontrolle mit Bat-Detektoren max. 1 Woche vor Abriss von einer erfahrenen Fachkraft durchgeführt. Die Ausflugkontrolle ist abends bei geeigneter Witterung (kein Regen, kein starker Wind), 1 Stunde vor bis 1 Stunde nach Sonnenuntergang durchzuführen. Bei Besatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

D. Sonstige Hinweise

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. Hinweis Boden
Nach dem § 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 cm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um lächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

3. Hinweis 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.

4. Starkregenvorsorge
Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Wiehl vom 11.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Einsichtnahme

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom 26.05.2023 bis 12.06.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2023 frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis 01.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Veröffentlichung

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.06.2023 bis 01.08.2023 einschließlich veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am 19.06.2023.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderten und ergänzten, Bebauungsplan am 05.09.2023 gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Wiehl, den 14.09.2023

gez.
Ulrich Stücker
-Ulrich Stücker-
Bürgermeister

2.Ausfertigung

Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 05.09.2023 überein.

Wiehl, den 15.01.2024

gez.
Ulrich Stücker
-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

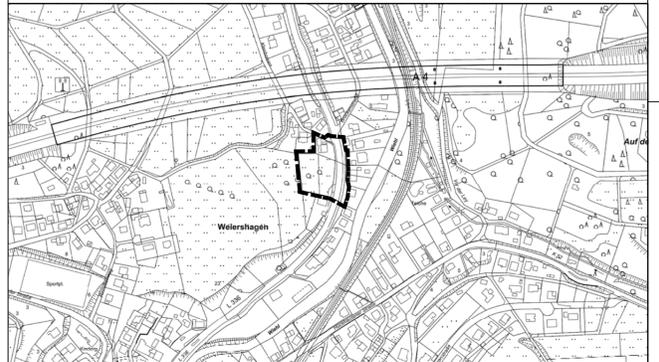
gez.
Ulrich Stücker
-Ulrich Stücker-
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine Artenschutzprüfung beigelegt.



Übersichtslageplan

© Geobasisdaten: www.rio.obk.de

STADT WIEHL



Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 119 "Weiershagen - Auf der Linde" nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

M.: 1:500 i.O.

Stand: 27.03.2023

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MI 1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) mit Kennziffer

2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

OK max. Maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- ▼▼▼** Ein- und Ausfahrtbereich

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- ▲** Maßnahmen zum Lärmschutz

6. Sonstige Planzeichen und Eintragungen ohne Normcharakter

- ▲** Sichtstrahl gem. RAST 06, Flächen die von baulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Maximale Höhe baulicher Anlagen		
106	Flurstücksnummer	
—	Flurstücksgrenze	
■	Bestandsgebäude	
254,69	Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull (ü.NHN)	

Planbearbeitung

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS
Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-stadtebauer.de

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

Kunze
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze