

# Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
**WA**
- 2. Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie
- 3. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
öffentlicher Fußweg  
öffentlicher Wirtschaftsweg
- 4. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- 5. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
Erhaltung der Eiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 6. Flächen für Aufschüttungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 7. Sonstige Planzeichen**  
Leitungsrecht zugunsten des Aggververbandes (siehe hierzu „Anweisung zum Schutz von Trinkwassertransportleitungen des Aggververbandes“ im Anhang der Begründung)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 8. Nachrichtliche Übernahmen**  
Landschaftsschutzgebiet
- 9. Sonstige Darstellungen**  
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.  
vorhandene Gebäude / Nebengebäude  
vorhandenes Gelände in m ü. NN  
Vermaßung in Metern

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

# Textliche Festsetzungen / Hinweise

Bis auf die differenzierten Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten alle Festsetzungen unter den Punkten 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 9, sofern in der jeweiligen Festsetzung nichts anderes deklariert ist, für das gesamte Wohngebiet.

**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,  
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen:  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,  
sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,4 festgesetzt.  
Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% für Garagen und Stellplätze sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

**Höhe der baulichen Anlagen**  
Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NNH.  
Bereich max. zulässige Nr. Firsthöhe max. zulässige Gebäudehöhe (Flachdächer)

1	199,50	198,50
2	200,00	199,00
3	201,00	200,00
4	213,50	212,50
5	212,50	211,50
6	202,00	201,00
7	199,00	198,00
8	196,00	195,00
9	197,00	196,00
10	198,00	197,00

Die maximal zulässige Firsthöhe bei Sattel-, Pult- und versetzten Pultdächern wird gemessen am höchsten Punkt des Dachfirstes am fertiggestellten Gebäude.  
Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemessen am höchsten Punkt der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der oberste Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Dachhaut (FD). 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.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
abweichende Bauweise  
Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind im WA Gebiet Gebäudelängen bei Einzelhäusern bis 18m, bei Doppelhäusern bis 12m je Doppelhaushälfte zulässig. Reihenhaushausgruppen sind bis zu einer Gesamtlänge von 24 m zulässig. Garagen sind in der Ermittlung der maximalen Gebäudelängen nicht einzurechnen. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.  
Es sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

Baugrenze  
Für die Bereiche 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 und 10 ist eine Überschreitung der Baugrenzen, die nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind und mehr als 3 m Abstand zur Grenze des Baugrundstückes aufweisen, für Terrassen, die flächig mit dem hergerichteten oder natürlichen Gelände sowie mit dem Wohngebäude verbunden sind, um bis zu 3 m zulässig. Gemessen als Senkrechte parallel zur relevanten Baugrenze. Eine Überdachung dieser Terrassenbereiche ist nicht zulässig.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
Im WA Gebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und max. 1 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser zulässig.

**5. Garagen und überdachte Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelegten Straßenfläche aufweisen.

**6. Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NRW)  
Baugestaltung  
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial/Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/oder Blockhohl bestehenden 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.  
Dachformen  
Zulässig sind Sattel-, Pult-, versetzte Pultdächer und deren Zwischenformen sowie Flachdächer.  
Dachneigung  
Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 45°  
Als Mindest- und Höchstgrenze gilt folgende Unterteilung:  
0° - 3° Flachdach  
3° - 20° Pultdach und versetzte Pultdächer  
20° - 45° Satteldach  
Dachindeckung  
Als Dachindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur Natur- und Kunstschiefer, Ton- und Betondachsteine sowie Dachbegrenzung zulässig.  
Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren) sind auf den Dächern zulässig.

**7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
**Fällarbeiten**  
Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Beseitigung dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Stadt Wiehl auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen.  
**Begrünung der Grundstücke**  
Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens 1 Baum oder sind mindestens zwei Sträucher der angeführten Gehölzliste zu pflanzen.  
Alle Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind, wo diese nicht von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien einge nommen werden, zu begrünen.  
**Gehölzliste Oberbergischer Kreis**

<b>Bäume II. Ordnung</b> Spitz-Ahorn Bergahorn Roh-Buche Traubeneiche Stiel-Eiche Winter-Linde Sommer-Linde	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	<b>Bäume II. Ordnung</b> Sand-Birke/Hängebirke Feld-Ulme Feld-Ahorn Moor-Birke Hainbuche/Weißbuche Holzahorn Vogel-Kirsche Salweide Eberesche Esbäre Wildbirne	Betula pendula Ulmus minor Acer campestre Betula pubescens Carpinus betulus Malus sylvestris Prunus avium Salix caprea Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Pyrus pyrastar
--	---	---	--

**Sträucher 5-10 m**  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Europäisches Pfaffenkütchen  
Faulbaum  
Schwarzer Holunder  
Traubenkirsche  
Weiß-Apfelholz-Apfel  
Weißdorn  
Weiß-Apfel-Holz-Apfel  
Kreuzdorn  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Eunonymus europaeus  
Frangula alnus  
Prunus spinosa  
Sambucus nigra  
Prunus padus  
Malus sylvestris  
Crataegus spec.  
Rhamnus cathartica

**Sträucher bis 5 m**  
Rote oder Gem. Heckenkirsche  
Schlehe/Schwarzdorn  
Hunds-Rose  
Rosa div. spec.  
Brombeer-Arten  
Traubenholunder  
Gemeiner Schneeball  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rosa div. spec.  
Rubus div. spec.  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus

**Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen**  
Für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind LED-Lampen mit Warmlicht (3000 Kelvin oder weniger) zu verwenden. Die Lichtkegel sind so auszurichten, dass nur der für die Verkehrssicherheit notwendige Bereich ausgeleuchtet wird.

**Stellplätze und Zufahrten**  
Stellplätze und Zufahrten auf den Wohnbaugrundstücken sind wasserdrüchlässig auszuführen.

**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Die Gehölze zur Wiehl sind zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Arten der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises 1 : 1 zu ersetzen.  
Die Eiche ist zu erhalten. Bei Verlust ist der Baum durch Nachpflanzung auf dem Baugrundstück 1 : 1 zu erhalten.

**Festsetzungen der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung, § 9 Abs. 1a BauGB)**  
Das Kompensationsdefizit, das durch die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird folgendermaßen ausgeglichen (detaillierte Beschreibungen finden sich im Umweltbericht):  
**Wohngebiet A** (Flurstücke 79 und 2 f. 52, Flur 4, Gemarkung Weiershagen sowie die Verkehrsfläche „Alte Wiese“ innerhalb des Plangebiets); der Ausgleich erfolgt auf Flurstück 8, Flur 2, Gemarkung Kohlberg, auf den Flurstücken 232 und 232, Flur 19, Gemarkung Schörringgen sowie auf den Flurstücken 4, 74 und 69 in der Flur 20, Gemarkung Schörringgen. Alle Flächen liegen im Gemeindefeld der Stadt Waldbrunn. Die genaue Beschreibung der Maßnahmen ist als Anlage der Begründung beigelegt. Die Maßnahmen werden über eine Grunddienstbarkeit gesichert.  
**Wohngebiet B** (Flurstücke 58 bis 64 und 68, Flur 4 sowie 73, z.T. 74 und 101, Flur 5, Gemarkung Weiershagen sowie die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet); der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten über das anerkannte Ökokonto des Aggververbandes. Die Punkte stammen aus einer Waldentwicklungsmaßnahmen im Oberen Steingattal.

**Hinweise**  
DIN-Vorschriften u.ä.  
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, 51656 Wiehl, Amt für Umwelt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Artenschutz**  
Vor Fällung des Streubestandes (Flurstücke 110, 74 und 73) ist dieser durch einen Gutachter auf das Vorhandensein planungsrelevanten Arten zu untersuchen.

**Regenwassernutzung**  
Es wird empfohlen in jeder einem Gebäude zuzurechnenden Grundstücksfläche eine Zisternenanlage von mindestens 5000 Fassungsvermögen bei Einzelhausbebauung oder mindestens 2000l bei Doppelhausbebauung oder bei Hausgruppe per Doppelhaushälfte zu installieren.

**Denkmalschutz**  
Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat im Rahmen der Offenlage auf das Vorhandensein eines vermuteten paläontologischen Bodendenkmals hingewiesen. Die §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind bei allen Bodenbewegungen zu beachten.  
Ob eine paläontologische Baugestaltung tatsächlich notwendig wird, wird sich erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens klären lassen. Dann kann auf Grundlage der konkreten Antragsunterlagen u. Baugrunderhebungen festgestellt werden, ob pal. Maßnahmen erforderlich sind.  
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Wiehl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, Telefon: 0228-9834-0, Telefax: 0228-9834-119 E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal- und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Boden**  
Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorgesorgerteile überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über den schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Boden von mehr als 500 cm ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen (§ 6 Abs. 8 BbodSchV i.d.F. vom 09.07.2021). Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorgesorgerteile nach BbodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.  
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des teilweise starken Gefälles Böden im Zuge der notwendigen Geländeherichtung auch in größerem Umfang abtransportiert werden müssen. Dies ist individuell im Zuge der Bauartgene mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

# Verfahren

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

**Frühzeitige Beteiligung**  
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ frühzeitig am Verfahren beteiligt und mit einer Frist bis \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**Veröffentlichung**  
Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.01.2020 bis 07.02.2020 einschließlich veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am \_\_\_\_\_.

**1. Erneute Veröffentlichung**  
Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich erneut veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am \_\_\_\_\_.

**2. Erneute Veröffentlichung**  
Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich erneut veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am \_\_\_\_\_.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat diesen, entsprechend seiner Beschlussfassung über Anregungen geänderter und ergänzter, Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ gemäß § 7 Gemeindeordnung NRW, § 10 BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:  
Wiehl, den \_\_\_\_\_  
Ulrich Stücker-  
Bürgermeister

**1. Ausfertigung**  
Diese Ausfertigung stimmt mit dem Original-Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom \_\_\_\_\_ überein.  
Wiehl, den \_\_\_\_\_  
Ulrich Stücker-  
Bürgermeister

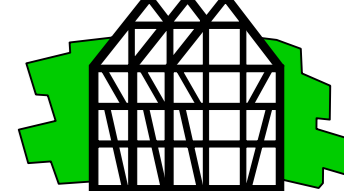
**Inkrafttreten**  
Dieser Bebauungsplan ist mit der am \_\_\_\_\_ angeordneten amtlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
Wiehl, den \_\_\_\_\_  
Ulrich Stücker-  
Bürgermeister

M.: 1:1.000  
Stand: Erneute Veröffentlichung

# STADT WIEHL

## Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 115

### "Neukle - Auf dem Buhlscheid"



**HKS**  
Gertfried Kurze  
Dipl.-Ing. 381000  
STADT - UMWELT  
Friedenstraße 381  
51656 Wiehl  
Tel.: 0271-3106-210  
Fax: 0271-3106-211  
Mail: h.kurze@stadt-wiehl.de  
www.stadt-wiehl.de

**KURZE**  
Ing. Gertfried Kurze  
Sagen, den 10.11.2025

# Übersichtslageplan

