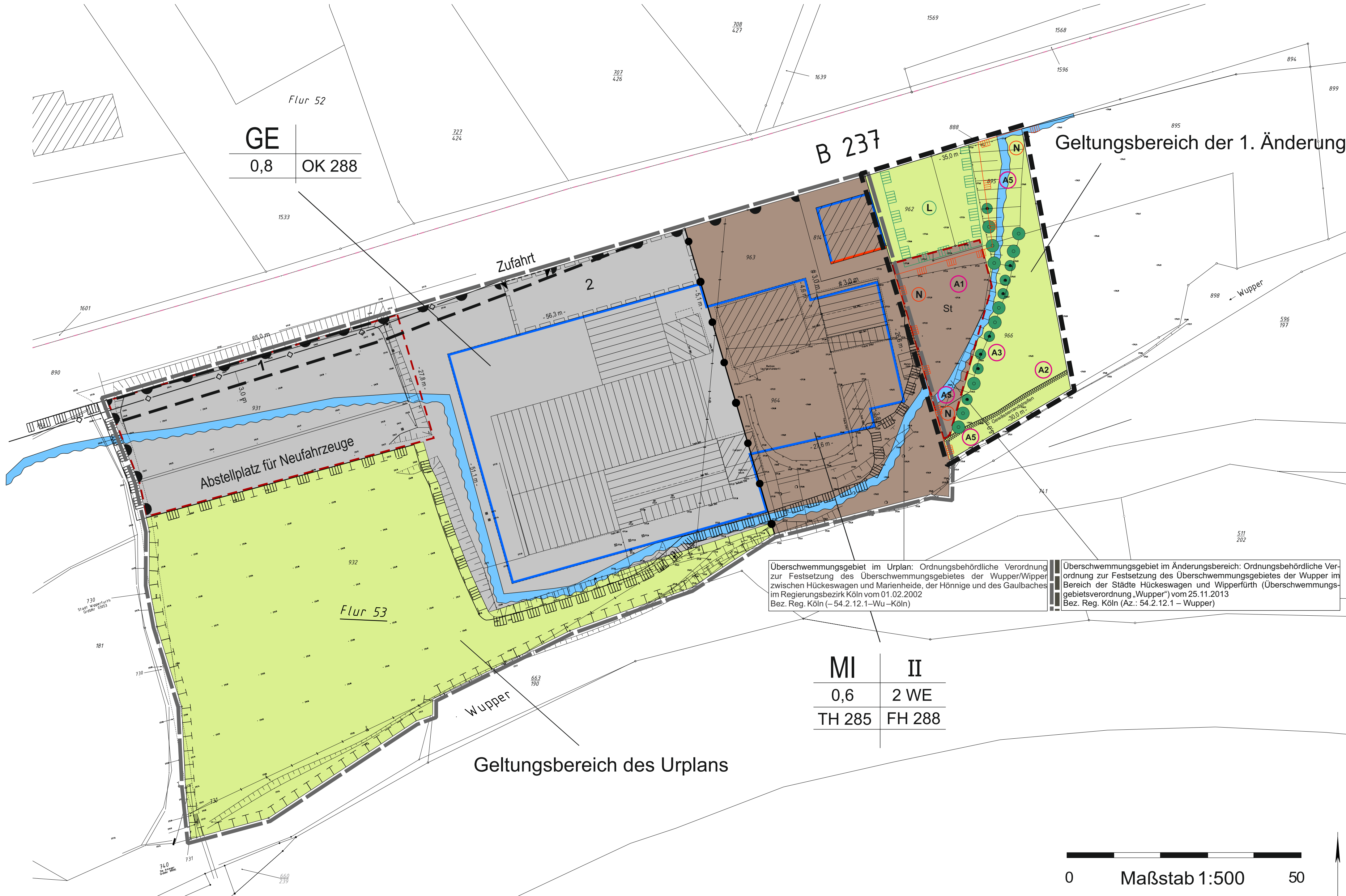


Bebauungsplan Nr. 84 Gewerbeflächen Niederwipper

1. Änderung Hansestadt Wipperfürth



Inhalt der 1. Planänderung (in der Planzeichnung)		Die 1. Änderung ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am ... 2021 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom ... 2021 vom Stadtrat gebilligt.	
Ziffer	Kurzinhalt der Änderung		
A1	Erweiterung des Mischgebietes MI um eine Fläche für Stellplätze	Wipperfürth, den	(Bürgermeisterin)
A2	Ergänzende Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft auf dem einbezogenen Grundstück		
A3	Erhaltungsfestsetzung für eine Baumreihe und hierzu ergänzende Pflanzvorgaben als Ausgleichsmaßnahme		
A4	Änderung der Darstellung der Geltungsbereichsabgrenzung des Urplanes mit kennzeichnendem Hinweis		
A5	Nachrichtliche Übernahme des amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichs und des Gewässerrandstreifens gemäß LWG für den Änderungsbereich		
Die Textlichen Festsetzungen des Urplans gelten unverändert fort. Sie werden für die 1. Planänderung ergänzt.			
Diese Planausfertigung stellt den gesamten Geltungsbereich mit Textlichen Festsetzungen, Verfahrensübersicht, Planlegende und mit den aufgeführten und eingearbeiteten Plannhalten der 1. Änderung dar.		Wipperfürth, den	(Bürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalten (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandsriese), Bundesgesetz des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen - V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 (Ministerialblatt NRW 2007 S. 659)

Zu diesem Bebauungsplan gehören eine Begründung mit Umweltbericht, die Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Vorprüfung zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 02. Dezember 2005.
Zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gehören eine Begründung mit Umweltbericht, eine Flora-Fauna-Habitat (FFH) - Vorprüfung, sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

Textliche Festsetzungen des Urplans und der 1. Änderung sowie Erläuterung der verwendeten Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
Zulässig sind gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO
 - alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum RdErl. (Abstandsferlass) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (V-3-8804.25.1),
 - die besonders gekennzeichneten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI mit den laufenden Nummern 181, 182, 183, 185, 189 und 192 der Abstandsliste,
 - Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude oder -räume,
 - Aufenthalts- und Sozialräume oder -trakte,
 - Lageräume und -plätze,
 - Abstellplätze für PKW, sowie
 - Einzelhandelnutzungen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb und wenn es sich bei den Verkaufsfächern um untergeordnete Betriebsteile handelt.
 - Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)**
Zulässig sind gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO
 - Nebenanlagen der im Gewerbegebiet GE zulässigen Anlagen und Betriebe, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt bleibt, und
 - Einzelhandelnutzungen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb und wenn es sich bei den Verkaufsfächern um untergeordnete Betriebsteile handelt.
 - Nicht zulässig sind gemäß § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO**
 - alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste sowie Betriebe mit ähnlichen Emissionsverhalten,
 - Tankstellen,
 - Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsorte gemäß der Wipperfürther Sortimentsliste (GMA Einzelhandelskonzept Wipperfürth), sowie
 - Vergnügungstätten.
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 9 BauGB)**
Im Mischgebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen auch außerhalb der von Baugrenzen und/oder Baulinien umfahrenden Flächen allgemein zulässig, Garagen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze und im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich.
Im Gewerbegebiet sind Garagen außerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen nicht zulässig.
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Aufstellplatz für Neufahrzeuge
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 12 BauGB und § 14 BauNVO)**
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser oder der fernmelde-technischen Erschließung dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig, innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Aufstellplatz für Neufahrzeuge jedoch nur, soweit diese in unterirdischer Bauweise ausgeführt werden. Die Führung von unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
Aufstehende bauliche Anlagen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich sind nicht zulässig.
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Unterirdische Hauptabwasserleitung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die gekennzeichnete Fläche mit der Kennziffer 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber der dargestellten Leitung zu belasten.
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit der Kennziffer 2 ist ein durchgängiger Streifen von 3m Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke Nr. 603, 617 und 618, soweit im Plangebiet, zu bestellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)**
 - HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)**
Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet ist gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung in Meter (m) über Normalhöhennull (0. NN) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Schwelle der Dachflächen bzw. die Wandhöhe. Ausnahmen sind nur für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugschächte u. a. Zulässig.
 - TH 285**
Für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet werden die Traufhöhe TH als Höchstmaß und die Firsthöhe FH als Höchstmaß gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung in Meter (m) über Normalhöhennull (0. NN) festgesetzt. Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Innenseite einer Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren oder der Dacheindeckung. Als Oberkante des Firstes gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen bzw. die Wandhöhe.
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
II Im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
0,6 0,8 Die Grundflächenzahl wird gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung als Obergrenze festgesetzt.
- Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)**
WE In dem Mischgebiet MI wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit 2 We als Obergrenze festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)**
 - 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (mit Bestimmungslinie)
 - Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)** (mit Bestimmungslinie). Ein Zurücktreten von der Baulinie in einem Ausmaß von bis zu 1 m ist zulässig.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Einbahnbereich
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
Fläche für die Landwirtschaft
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)**
 - Fassadengestaltung**
Bitumengappe und spiegelfarbene Materialien (auch Beschichtungen) sind nicht zulässig. Fassaden dürfen nicht in Signalfarben ausgeführt werden. Ausnahmen sind untergeordnet zulässig für Firmenembleme und damit in Verbindung stehende Beschriftungen und Schriftbänder.

- Dachform und Dachgestaltung**
Im Gewerbegebiet zulässig sind das Flachdach, das Sheddach oder das Satteldach (max. Dachneigung 25 Grad).
Im Mischgebiet zulässig sind das Flachdach und das Satteldach (Dachneigung 25 bis max. 48 Grad).
Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten. Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend emailierten Oberflächen sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekießen.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 282 m ü. NN zulässig.
An Gebäudewänden im Gewerbegebiet darf die Gesamtfäche aller Werbeanlagen einen Anteil von 15 % der jeweiligen für Werbeanlagen zugelassenen Fassadenfläche nicht überschreiten. Dieser Anteil darf bis zu einem Wert von 40 % überschritten werden, wenn er gleichzeitig an einer oder mehreren Gebäudeseiten um den entsprechenden Anteil reduziert wird.
Im Mischgebiet beträgt die Gesamtfäche aller Werbeanlagen an den Fassadenflächen 10 % und der max. zulässige Anteil der Fläche von Werbeanlagen an einer einzelnen Wandfläche 25 %.
Werbeanlagen an den zur Wipper orientierten Fassaden sind nur zulässig für die Firmenbezeichnung des Hauptnutzers, mit einer Größe bis zu 6 qm und wenn sie unbeleuchtet sind. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn zwischen den zur Wipper orientierten Gebäudeseiten und dem der Wipper nächstgelegenen Abschnitt der Plangebietsgrenze nicht zulässig.
Ausnahme: Freistehende Werbeanlagen (Schilder) mit maximal 2,00 qm Werbefläche im Grundstückszufahrtsbereich angebracht werden.
Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung oder Bewegungs- und Springlichter sind nicht zulässig.
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Fläche mit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aus dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zur geplanten Errichtung eines Abstellplatzes für Neufahrzeuge in Niederwipper, Stadt Wipperfürth, Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA, Nümbrecht, 02. Dezember 2005.
Grenze des Naturschutzgebietes "Wupper und Wipper bei Wipperfürth"
- Hinweise (§ 2 Abs. 1 PlanZV)**
 - 9.1** Das FFH-Gebiet Nr. DE 4810-301 „Wupper und Wipper bei Wipperfürth“ grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Begrenzungen sind teilweise identisch.
 - 9.2** Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsbereiches gemäß der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsbereiches der Wupper/Wipper zwischen Hückeswagen und Marienheide, der Hönne und des Gaubaches im Regierungsbezirk Köln“ vom 01.02.2002, Bezirksregierung Köln, - 54.2.12.1-Wu vom 01.02.2002. Mit Überschwemmungen und Überflutungen im Plangebiet ist zu rechnen; gemäß § 31 a WHG besteht die Verpflichtung, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser und zur Minimierung eventueller Schäden zu ergreifen.
 - 9.3** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Oberflächenfestsetzungen von Freiflächen mit Materialien auszuführen, die keine gewässerschädigenden Belastungen hervorrufen.

Zusätzliche Festsetzungen zur 1. Änderung

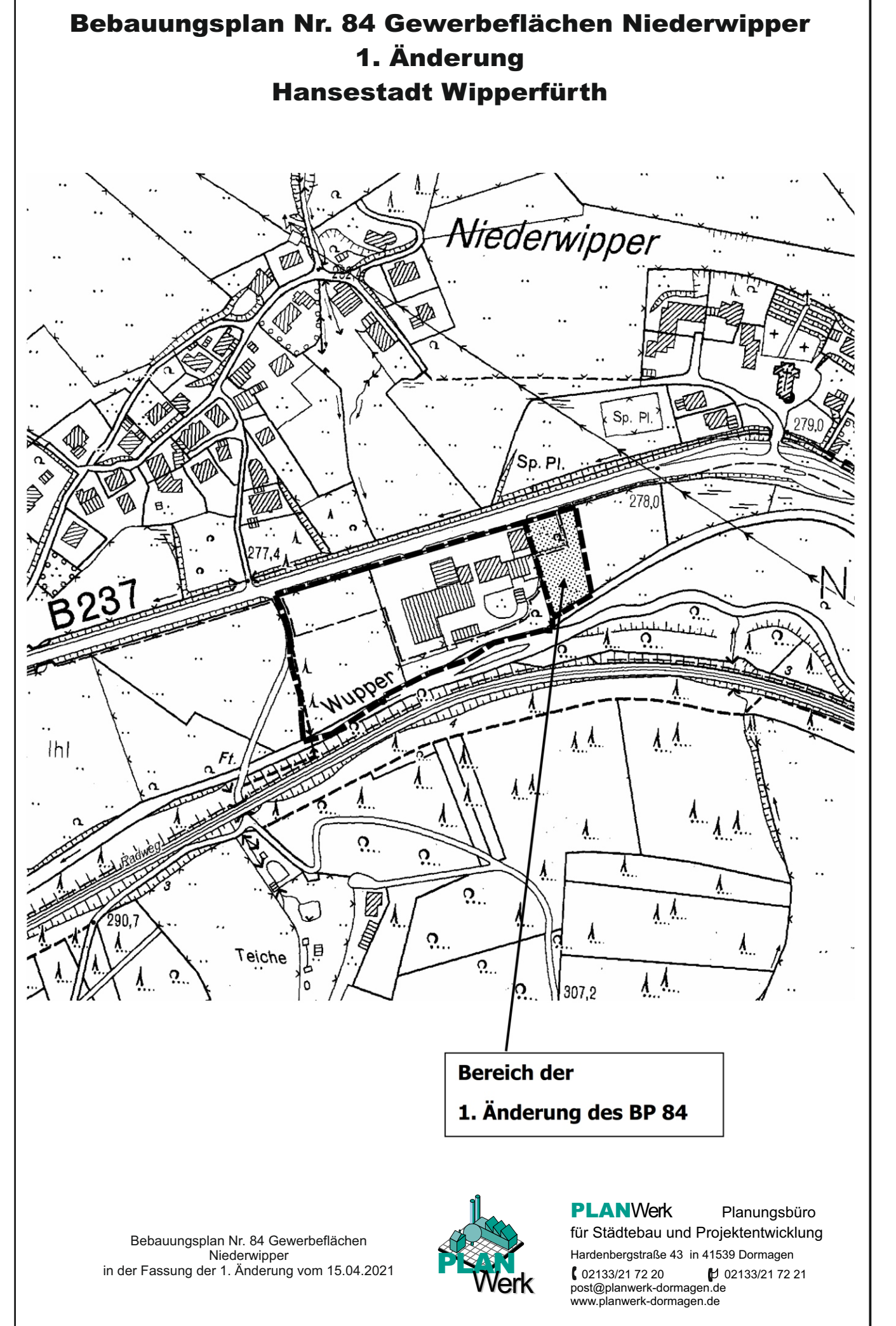
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 9 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die umgrenzte Fläche für Nebenanlagen im Mischgebiet MI nicht zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl für das Mischgebiet MI herangezogen.
Die Oberkante der hergestellten Oberflächenbefestigung der Stellplatzanlage darf das Niveau der durch Höhenkoten in der Planzeichnung bestimmten Geländeoberkante nicht überschreiten. Der Oberboden ist entsprechend abzutragen.
- Maßnahmen und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**
 - 11.1 Vermeidung von Eingriffen**
Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten acht Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - 11.2 Minderung von Eingriffen**
Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze sind im versickerungsfähigen Aufbau (z. B. Rasengitterstein, Okopflaster) zu gestalten.
Im Änderungsbereich anfallender abtragender Oberboden (vergl. Festsetzung Nr. 10) ist innerhalb des Änderungsbereiches, aber außerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsbereiches wiederzuverwenden und einzubauen.
 - 11.3 Kompensation von Eingriffen**
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Änderungsbereich sind 10 Bäume der Arten und Qualitäten der nachstehenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der jeweils nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die in der Plankarte ausgewiesenen Pflanzstandorte sind nicht bindend. Abweichungen sind zulässig, soweit Anzahl, Arten und Qualitäten beibehalten werden und die Pflanzscheibe eine Mindestgröße von 30 m aufweist, die nicht versiegelt ist.
- Pflanzliste**
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) Oh-Weide (*Salix aurita*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*) Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Je nach Art mind. 2xv, StU Ø 10-12cm oder h 100-150 cm
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Bereich der 1. Änderung
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Gewässerrandstreifen (§ 38 Abs. 3 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen - LWG -)
Grenze des Landschaftsschutzgebietes „LSG-Wipperfürth-Lindlar-Nord“
Grenze des Naturschutzgebietes „NSG Wupperau“
- Hinweise (§ 1 Abs. 2 PlanZV)**
 - Denkmalschutz**
Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmäler und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
 - Überschwemmungsbereich**
Der in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nachrichtlich übernommene Überschwemmungsbereich ist amtlich festgesetzt durch Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsbereiches der Wupper im Bereich der Städte Hückeswagen und Wipperfürth (Überschwemmungsbereichsverordnung „Wupper“) vom 25.11.2013, Bez. Reg. Köln (Az.: 54.2.12.1 - Wupper). Die Verordnung ersetzt die für den Urplan maßgebliche Ordnungsbehördliche Verordnung vom 01.02.2002.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Einleitungsbeschluss wurde vom Stadtrat gefasst am 09.09.2015.

2 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2016 an der Planung beteiligt worden.

Ziffer	Inhalt	Datum	Beauftragter
3	Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am 12.03.2016.		Wipperfürth, den (Bürgermeister)
4	Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 26.11.2016.		Wipperfürth, den (Bürgermeister)
5	Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 stattgefunden.		Wipperfürth, den (Bürgermeister)
6	Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.02.2017 geprüft und entschieden.		Wipperfürth, den (Bürgermeister)
7	Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am 07.02.2017 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom 07.02.2017 vom Stadtrat gebilligt.		Wipperfürth, den (Bürgermeister)
8	Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am 04.03.2017 ortsüblich erfolgt. Die Satzung ist am 04.03.2017 in Kraft getreten.		Wipperfürth, den (Bürgermeister)
9	Geometrische Festlegung Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.		Dormagen, den (Dipl.-Geogr. Birgit-Sabine Jordan, PLANWerk)
10	Planunterlagen/Katastrarnachweis Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufmessung durch Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.		Wipperfürth, den (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI))



Bereich der 1. Änderung des BP 84