

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeine Wohngebiete (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 0,8 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse
- GH Gebäudehöhe max. 200,00 m Normalhöhennull max. 10,50 m ü. B.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1)
- 30°-45° zulässige Dachneigung
- Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich (Fuß- und Radweg)
- Verkehrsberuhigter Bereich

**Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- Lärmpegelbereich
- Katasterzeichen
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Angabe der Geschossigkeit (FH = Firsthöhe)
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW, S. 729)
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW, S. 685)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Im WA2 dürfen die Gebäudehöhen (First) max. 10,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist im WA 2 die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche an der der Traufseite des Gebäudes zugewandten Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.
- 2.2. Dachaufbauten wie vorhandene Treppenhäuser und gebäudebezogene technische Anlagen dürfen die max. Gebäudehöhe in der Gemeinbedarfsfläche um bis zu 7,00 m überschreiten.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA3 festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es sind nur Häuser und Hausgruppen mit einer max. Länge von 30,00 m zulässig.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Die Stellplatzanlagen für die Schulen werden mit der Zweckbestimmung Stellplätze (St) innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Ferner sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind in den Flächen für Gemeinbedarf nur innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Bauwuch zulässig.
5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Seiten der Baufelder erforderlich. Sofern nicht durch Grundrisseanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen festgesetzten Lärmpegelbereichs der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Das jeweilige Schallschutzniveau beträgt:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- u. a. Büroräume u. a.	Büro- u. a.
III	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	40 dB(A)	35 dB(A)
V	45 dB(A)	40 dB(A)

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte Fläche ist fachgerecht und vollständig zu begrünen.
7. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Mit einer Pflanzbindung festgesetzte Bäume sind zu erhalten. Der Baumschutzsatzung unterliegende Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind ebenfalls zu erhalten; ihre Entfernung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch ihren Erhalt die Realisation der baulichen Nutzung wesentlich erschwert wird. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)  
8.1. Für die Hauptbaukörper im WA2 sind nur Satteldächer zulässig sowie ausnahmsweise Sonderformen wie Zelt- und Walmdächer. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude < 30 qm können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.  
8.2. Bei Dachaufbauten wie vorhandenen Hauptbaukörper sind mit einer einseitigen Dachneigung, Dachfarbe, Fassadenfarbe und Fassadenmaterial auszuführen.

## HINWEISE

1. Das Plangebiet befindet sich über verkarstetem Kalkstein / Massenkalk / Devon. Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine Baugrunderkundung zu empfehlen. vgl. Ergänzung Nr. 1
2. In Verlängerung von der Stiftstraße zur Düsseler Straße verlaufen 1-kV- und 10-kV-Kabel der RWE Rhein Ruhr AG. Diese Kabel sollen 2009 außer Betrieb genommen werden. Vor Beginn eventueller Tiefbauarbeiten ist der Leitungsträger zu benachrichtigen.
3. Für Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen entfallen und die der Baumschutzsatzung der Stadt Wülfrath unterliegen, sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste Wülfrath zu pflanzen.
4. Bei baubedingten Aufschlüssen im Bereich des anstehenden Adorf-Massenkalks ist mit bedeutenden fossilführenden Schichten zu rechnen. Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gelten als Bodendenkmäler i. S. d. Denkmalschutzgesetzes NW.  
Es ist eine baubegleitende paläontologische Begutachtung sicherzustellen, um eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der zu erwartenden bedeutenden Fossilfunde zu gewährleisten. Dazu ist dem Landschaftsverband Rheinland/Rheinische Bodendenkmalpflege, Endercher Straße 133, 53115 Bonn, der Beginn von Erdarbeiten jeweils rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) schriftlich anzuzeigen, - der Rheinische Bodendenkmalpflege Gelegenheit zu geben, die Erdarbeiten zu begleiten und auftretende Fossilfunde im erforderlichen Umfang zu dokumentieren und zu bergen und - der Rheinischen Bodendenkmalpflege das Recht einzuräumen, diese Bedingungen zu überprüfen und die Grundstücke zu betreten.
5. Um vermeintliche Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbestände gem. BNatSchG zu verhindern, ist Folgendes zu beachten:  
Fällarbeiten von Bäumen sowie der Abriss/Rückbau von Bestandsgebäuden sind artenschutzrechtlich zu begleiten und außerhalb der Vogelbrutzeit sowie Fortpflanzungsperiode und Winterquartierbelegung von Fledermäusen durchzuführen, vorrangig im September. Bei Abriss/Rückbau von Bestandsgebäuden sind auf den jeweiligen Grundstücken durch den Einbau von Fledermaussteinen/-fassadenquartieren o.ä. an Gebäuden Ersatzquartiere zu schaffen. Diese Vorgaben werden im Rahmen der Baugenehmigung geregelt. Bäume mit Höhlenpotential sind im Rahmen der Fällarbeiten auf Höhlen und - sofern möglich - etwaige Höhlen auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Nach Fund eines verletzten oder toten Tiers sind die Tätigkeiten zu stoppen und die untere Landschaftsbehörde ist zu verständigen.
6. Da das Vorkommen von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist bei den Bauarbeiten Sorgfalt geboten. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdarbeiten außergewöhnliche Verhältnisse festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Wülfrath, die Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merklblatt für Baugrundergriffe“, der Bezirksregierung Düsseldorf (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu entnehmen.



# Stadt Wülfrath

## Bebauungsplan Nr. 1.27

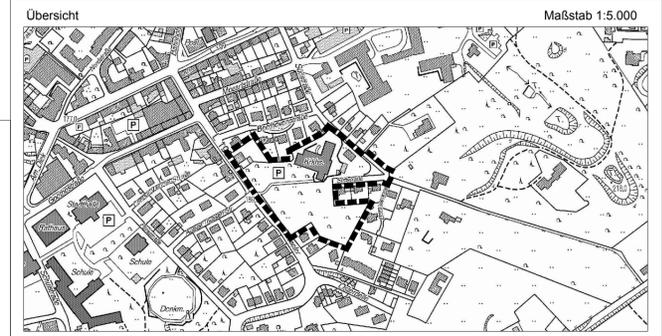
### "Umnutzung Krankenhaus"

Stand: 28.03.2012  
 Maßstab: 1:500  
 Gemarkung: Wülfrath  
 Flur: 16, 20

\* Vorangegangene öffentliche Auslegungen  
 1. öffentliche Auslegung mit Planausfertigung vom 22.01.2009

Diese Planunterlagen und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.	Der Stadtplanungsausschuss der Stadt hat am ...16.09.2008... die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619), in Verbindung mit § 13a BauGB, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen.	Dieser Planentwurf und die Begründung wurden gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung in der Zeit vom ...14.11.2011... bis ...14.12.2011... öffentlich ausgelegt.	Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung vom Rat der Stadt am ...27.03.2012... als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung am ...15.08.2012... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Aufgestellt durch das Stadtplanungsamt Wülfrath, den ...23.09.2011...
Wülfrath, den ...23.09.2011... gez. Eicker (OB Verm. Ing.)	Wülfrath, den ...27.01.2009... gez. Lorenz-Allendorf (Bürgermeisterin)	Wülfrath, den ...19.12.2011... gez. Dr. Panke (Bürgermeisterin)	Wülfrath, den ...29.03.2012... gez. Dr. Panke (Bürgermeisterin)	Wülfrath, den ...14.11.2012... gez. Dr. Panke (Bürgermeisterin)	Wülfrath, den ...23.09.2011... Wülfrath, den ...23.09.2011...

Hierzu sind die Flächen, bei denen die schützende Deckschicht während der Bauarbeiten entfernt wird, so gering wie möglich zu halten. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die Baugruben und Arbeitsräume ordnungsgemäß mit natürlichen Locker- und Festgesteinen verfüllt werden und die Oberfläche bis unmittelbar an den Baukörper zur Verhinderung von Wasserwegsamkeiten in den Untergrund abgedichtet wird.



Planbearbeitung: BKR Essen  
 Büro für Kommunal- und Regionalplanung  
 Werdener Markt 2, 45239 Essen  
 Tel.: 0201/491573 Fax.: 0201/494117  
  
 © Stadt Wülfrath