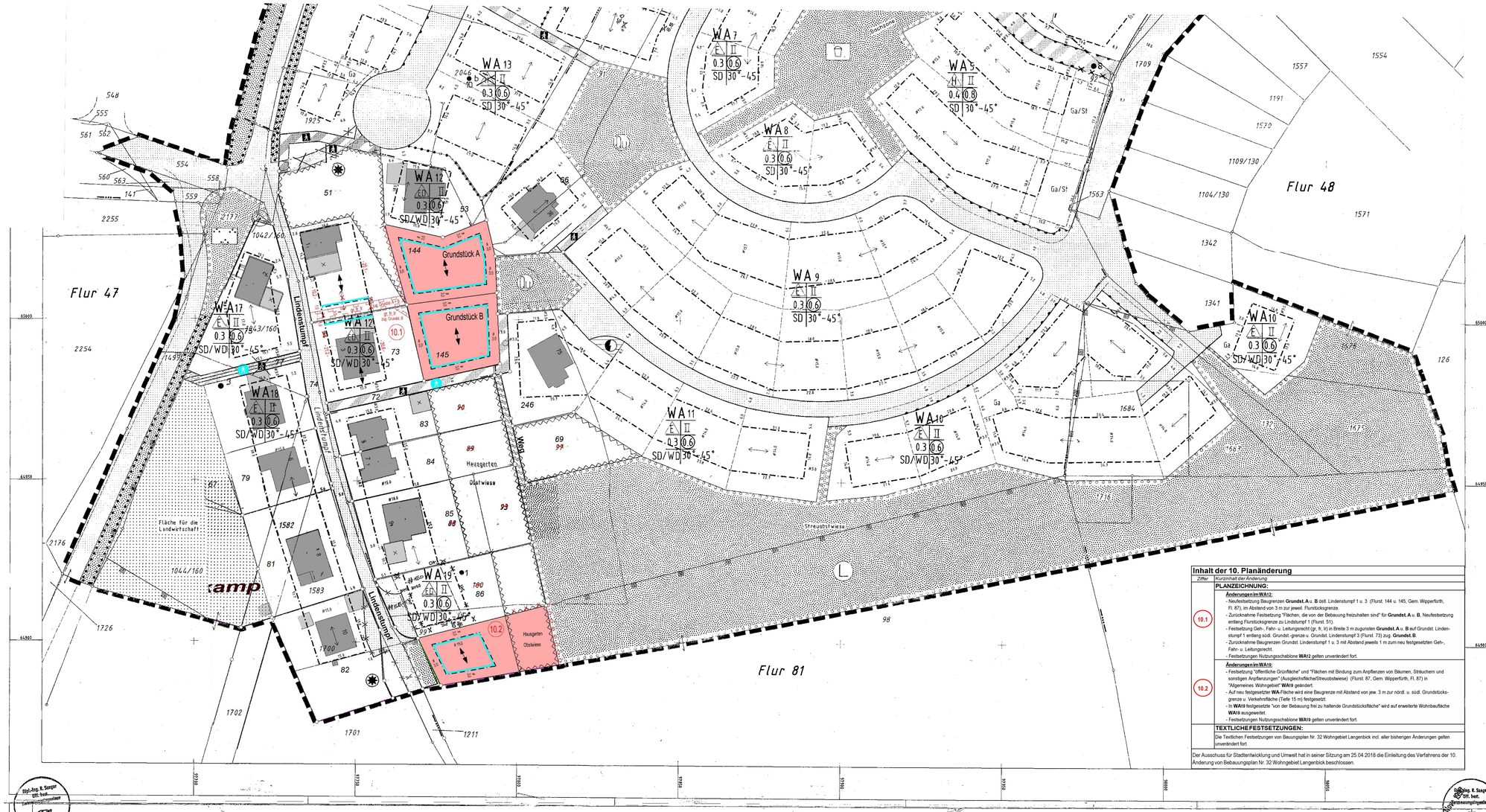


Inhalt der 10. Planänderung

Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
	PLANZEICHNUNG:
10.1	**Änderungen im WA1/2:** - Neufestsetzung Baugrenzen **Grundst. A** u. **B** östl. Lindenstumpf 1 u. 3 (Flurst. 144 u. 145, Gem. Wipperfürth, Fl. 87), im Abstand von 3 m zur jeweil. Flurstückgrenze. - Zurücknahme Festsetzung "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" für **Grundst. A** u. **B**, Neufestsetzung entlang Flurstückgrenze zu Lindstumpf 1 (Flurst. 51). - Festsetzung Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (gr, fr, lr) in Breite 3 m zugunsten **Grundst. A** u. **B** auf Grundst. Lindenstumpf 1 entlang südl. Grundst.-grenze u. Grundst. Lindenstumpf 3 (Flurst. 73) zug. **Grundst. B**. - Zurücknahme Baugrenzen Grundst. Lindenstumpf 1 u. 3 mit Abstand jeweils 1 m zum neu festgesetzten Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht. - Festsetzungen Nutzungsschablone **WA1/2** gelten unverändert fort.
10.2	**Änderungen im WA1/9:** - Festsetzung "öffentliche Grünfläche" und "Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen" (Ausgleichsfläche/Streuobstwiese) (Flurst. 87, Gem. Wipperfürth, Fl. 87) in "Allgemeines Wohngebiet" **WA1/9** geändert. - Auf neu festgesetzter **WA**-Fläche wird eine Baugrenze mit Abstand von jew. 3 m zur nördl. u. südl. Grundstücksgrenze u. Verkehrsfläche (Tiefe 15 m) festgesetzt. - In **WA1/9** festgesetzte "von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksfläche" wird auf erweiterte Wohnbaufläche **WA1/9** ausgeweitet. - Festsetzungen Nutzungsschablone **WA1/9** gelten unverändert fort.
	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:
	Die Textlichen Festsetzungen von Bauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick incl. aller bisherigen Änderungen gelten unverändert fort.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 die Einleitung des Verfahrens der 10. Änderung von Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick beschlossen.

Dipl.-Ing. R. Seeger Öff. best. Vermessungsingenieur

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichen der Planunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Höhenlinie über NN, z.B. 375m
- Böschungsflächen z.B. Comm
- z.B. Einschnitt
- vorhandene Straßenbegrenzung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet — § 9 (1) 20 BauGB

Ver- und Entsorgungsflächen — § 9 (1) 12 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Wasserflächen — § 9 (1) 16 BauGB
- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- R — Regenrückhaltebecken

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Stellplatzflächen
- SP — Spielstraße
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) 4,11 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 9 (1) BauGB i.V. BauNVO
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen und deren Nutzung — § 9 (1) 10 BauGB

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) BauNVO

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — §§ 17, 18 BauNVO
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO
- (0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) — § 20 BauNVO

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

- Offene Bauweise — § 22 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
- nur Hausgruppen zulässig — § 22 BauNVO
- besondere Bauweise — § 22 BauNVO
- geschlossene Bauweise — § 22 BauNVO
- Baulinie — § 23 (1) BauNVO
- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen — § 9 (1) 4 u. 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen — § 14 BauNVO
- St/GST — Stellplätze/Garagenschattierung — § BauNVO
- Ga/Gfa — Garagen/Gemeinschaftsr.

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh- (gh), Fahr- (fr) und Leitungsrecht (lr) zu belastende Flächen — § 9 (1) 21, BauGB
- Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern, sowie Regelung des Wasserabflusses — § 9 (1) 25b BauGB
- Bäume
- Sträucher
- Quellbereiche
- FFH-RL — Flächen für Ausgleichsmaßnahmen — § 9 (1) 19 BauGB

Gestalterische Festsetzungen — § 81 (4) BauO NW

- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
- 30°-45° — Dachneigung - untere/obere Grenze, z.B. 30°-45°
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- MD — Mansardendach
- TH — maximale Traufhöhe
- FH — maximale Firsthöhe
- OK EG — Oberkante Erdgeschoß

Sonstige Darstellungen

- Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft — § 9 (1) 18 a

Ergänzungen für die 10. Änderung

- Baugrenze
- Firstrichtung
- X X X — entfallende Festsetzung
- gr, fr, lr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Grundstück A und B, bzw. Grundstück B
- Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (Hausgarten, Obstwiese)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Straßenbegrenzungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
   Allgemeines Wohngebiet WA
   Allgemeines Wohngebiet WA-1/-2/-3/-4/-5/-6/-7/-8/-9/-10/-11/-12/-13/-14/-15/-16/-17/-18/-19, gemäß § 4 BauNVO. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
2. Garagen, Stellplätze
   2.1 In den Gebieten WA -13/-14 sind Garagen außerhalb der Wohngebäude gemäß §§ 9 (1) und 9 (2) BauGB unzulässig. u. § 12 BauNVO
   2.2 In den Gebieten WA -1/-2/-3/-4/-7/-8/-9/-15/-16 sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig, sofern hier nicht Flächen für Garagenstanderte festgesetzt sind.
   2.3 In den Gebieten WA -5/-6 sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den festgesetzten Flächen für Garagen/Stellplätze zulässig.
   2.4 Gemäß § 21 a (4) Ziffer 3 BauNVO bleiben Garagenflächen in Vollgeschossen von Wohngebäuden bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
3. Die Zahl der Wohnungen je Wohnhaus in den Bereichen WA -1/-2/-7/-8/-9/-12/-15/-13/-14/-15/-16/-17/-18/-19 ist gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB auf maximal 2 festgesetzt.
4. Gebäudehöhenfestsetzung
   Gemäß §§ 16 (2) Ziffer 4 und 18 (1) BauNVO beträgt die Traufhöhe für zweigeschossige Wohngebäude bergseitig max. 3,75 m und talseitig 6,50 m über vorhandenem natürlichem Gelände gemessen grundstücksmittig auf der berg- und talseitigen Baugrenze.

   Zweigeschossige Gebäude mit Drempel im ausgebauten Dachgeschoß (Vollgeschoß) haben eine Firsthöhe über OK Dachgeschoßfußboden von maximal 6 m einzuhalten; ohne Drempel gilt entsprechend eine Firsthöhe von maximal 5 m.
   Im Wohngebiet WA -3 beträgt die Traufhöhe maximal 8,5m und die Firsthöhe 11,5m.
   Im Wohngebiet WA -4 ist eine Traufhöhe von maximal 6,5m festgesetzt.
5. "b" besondere Bauweise
   Für die Baugebiete WA -3/-4 ist gemäß § 22 (4) BauNVO eine Baukörperlänge über 50 m zulässig.

Änderungen nach der öffentlichen Planauslegung gemäß Ratsbeschluß vom 16.07.1991, siehe Planzeichnung.

1. Planänderung.

Die 1. Änderung beinhaltet die Korrektur / Anpassung von Baugrenzen in zwei Punkten:

●1 1. Im Bereich Lindenstumpf wird auf dem Flurstück 109 zur Gleichstellung mit den benachbarten Grundstücken die Baugrenze parallel zur Straße vorverlegt; es entsteht der gleiche Abstand zur Straße wie auf dem angrenzenden grundstück Flurstück 88. Der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze wird mit 3 m festgesetzt.

●2 2. Auf dem Flurstück 130 wird im westlichen Grundstücksteil die zu Bachzone und Grünfläche rechtwinklig verlaufende Baugrenze auf einer Länge von 3 m um 1,50 m verschwenkt. Die Durchführung der geplanten Mehrfamilienbebauung ist städtebaulich sinnvoll.

Die 1. Planänderung wurde vom Rat am 27.09.1994 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgte am 20.10.1994.

Wipperfürth, den 05.03.1999

Der Bürgermeister

2. Planänderung

● 3 Die Festsetzung "Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung" für den Fußweg zwischen der Straße Lindenstumpf und dem Weg nach Münte entfällt und wird ersetzt durch die Festsetzung "Versorgungsflächen" gemäß § 9 (1) 12 BauGB.

3. Planänderung

●4 1. Die bergseitige Traufhöhe kann bis zur Höhe Oberkante NN der talseitigen Traufhöhe angehoben werden. Eine 10%-Steigung für Garagenzufahrten kann als Ausnahme zugelassen werden.
   Als natürliches Gelände gilt nicht das Ursprungsgelände, sondern das im Rahmen der Erschließung hinsichtlich Wasserabfluß, Erschließung und Bebauung topographisch optimierte neue Gelände.
2. Auf dem Flurstück 37 im Bereich WA 1 wird zusätzlich zur festgesetzten Baugrenze eine Grenze für Nebenanlagen (Garagen) auf dem zur Straße hin gelegenen Grundstücksteil festgesetzt.
3. Veränderungen der natürlichen Geländeprofile (Böschungen)
   Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zu einer Abweichung von 1 m vom natürlichen Gelände zulässig. Höhenunterschiede im Gelände sind als natürliche Böschungen anzulegen und zu bepflanzen. (Zusatz) Im Einzelfall können größere Abgrabungs- bzw. Böschungshöhen gestattet werden, sofern diese durch stark hängiges Gelände oder durch die Lage der neuen Erschließungsflächen begründet sind.
4. Für die Baugebiete WA mit der Bauweise Hausgruppen (H) gilt: Beim Bau von Reihenhäusern, Kettenhäusern und ähnlichen Bauformen ist auf dem einzelnen Hausgrundstück die Überschreitung der festgesetzten GRZ und GFZ zulässig, wenn diese Festsetzungen für die gesamte Hausreihe entschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die zugehörigen Garage insgesamt eingehalten werden. Die erhöhte bauliche Ausnutzung der mittig liegenden Hausgrundstücke ist durch niedrigere Ausnutzungsgrade der Randgrundstücke auszugleichen.

Die 2. und 3. Planänderung wurde vom Rat am 13.06.1995 beschlossen. Die Bekanntmachung dieser Satzungsbeschlüsse erfolgte am 15.07.1995.

Wipperfürth, den 05.03.1999

Bürgermeister

PLANGRUNDLAGE

Der vorliegende Planunterlage wurde neu kurliert nach einwandfreien Neu- und Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung).
Die Übereinstimmung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Wipperfürth, den 12. Nov. 1991
Dipl.-Ing. R. Seeger Öff. best. Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Übereinstimmung stimmt mit den amtlichen Unterlagen überein.
Wipperfürth, den 12. Nov. 1991
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, daß die Zeichnung den städtebaulichen Planungsgemeinden entspricht.
Wipperfürth, den 01.08.1994

Dieser Plan stimmt mit den Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist vollständig.
Wipperfürth, den 01.08.1994

VERFAHREN

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Wipperfürth vom 18.03.1980 aufgestellt worden.
Wipperfürth, den 07.07.1980
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BBauG am 14.05.1980 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wipperfürth, den 06.11.1980
Stadtdirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.11.1980 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 2 (2) des BauGB in der Fassung vom 18.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in den Zeit vom 2020. bis 2120.1980 öffentlich ausgelegt worden.
Wipperfürth, den 28.01.1981
IV. Beigeordneter

Änderungen und Ergänzungen erfolgten auf Grund stattgefundener Anregungen und Bedenken gemäß § 2 (2) in Verbindung mit § 3 (3) BauGB durch Beschlußfassung des Rates vom 16.07.1991
Wipperfürth, den 28.05.1991
(Bödefeld)

Eine abgeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 9 (1) des BauGB bzw. den Änderungen 93+ Ergänzungen der öffentlichen Auslegung erfolgte vom 23.06.2015 bis 05.07.2015
Wipperfürth, den 22.07.1996
Becker
Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 13.08.1984, SGV NW S. 475) am 16.07.1991 zur Satzung beschlossen.
Wipperfürth, den 01.08.1991
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 20.08.1991 angezeigt.
In diesen Plan gehört die Verfügung vom 20.08.1991
AZ.: 32-12-2/91-04.94
Der Regierungspräsident in Köln
2 1. Nov. 1991

Die Durchführung des Ausgleichs ist ohne Kostenfolge für die Stadt Wipperfürth gemäß § 171 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 2134) am 22.12.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wipperfürth, den 16.01.1995
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1986 (BGBl. I S. 2253)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S. 419/SGV.2020).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GVNW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.1995 (GVNW S. 141)

Baunutzplan des Bebauungsplanes sind "Textliche Festsetzungen" und zeichnerische Festsetzungen nach § 81 (4) BauGNW.

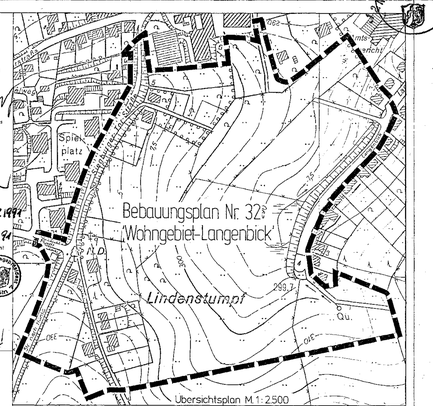
Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Auf den landschaftsplanerischen Begleitplan wird hingewiesen.

Für dem Abschlußtreffen dieses Planes tritt/ist außer Kraft

und soweit vom Plan erfaßt die entsprechenden Teile des
Wipperfürth, den 19

Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 32 "Wohngebiet Langenbick"

im Stand der 10. Änderung

- ENTWURF -

Maßstab 1: 500

Hansestadt Wipperfürth