

Bebauungsplan Nr. 32 **"Wohngebiet Langenbick"**

im Stand der 10. Änderung
- ENTWURF -

Maßstab 1: 500

Hansestadt Wipperfürth

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

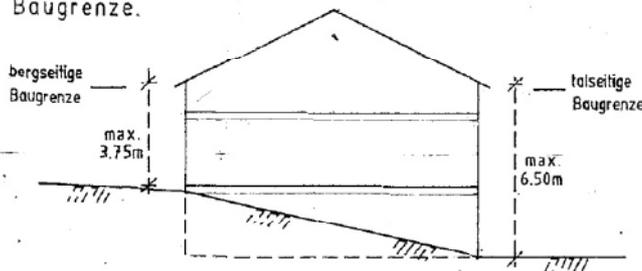
- 2.1 In den Gebieten WA -13/-14 sind Garagen außerhalb der Wohngebäude gemäß §§ 9 (1) und 9 (3) BauGB ^{u. § 12 BauNVO} unzulässig.
- 2.2 In den Gebieten WA -1/-2/-3/-4/-7/-8/-9/-15/-16 sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig, sofern hier nicht Flächen für Garagenstandorte 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.

2.5

- 3. Die Zahl der Wohnungen je Wohnhaus in den Bereichen WA -1/-2/-7/-8/-9/-10/-11/-12/-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.

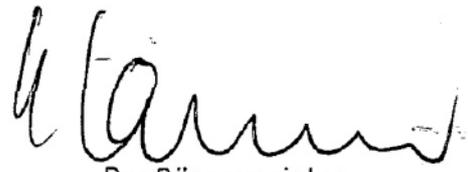
1. Planänderung.

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

- 1. Im Bereich Lindenstumpf wird auf dem Flurstück 100 zur Gleichstellung mit den benachbarten Grundstücken die Baugrenze parallel zur Straße ververlegt; 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. 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 (vgl. ...).

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

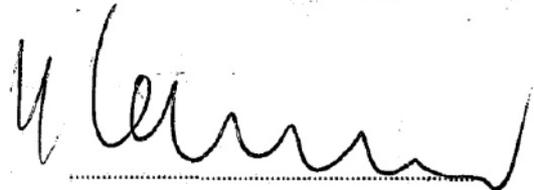
Die Festsetzung "Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung" für den Fußweg zwischen der Straße Lindenstumpf und dem Weg nach Münte entfällt und wird ersetzt durch die Festsetzung "Versorgungsflächen" gemäß § 9 (1) 12 BauGB.

3. Planänderung

- 1. Die bergseitige Traufhöhe kann bis zur Höhe über 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 topografisch 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 einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die zugehörigen Ga/St 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

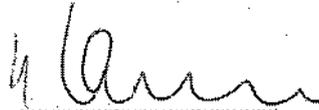

Bürgermeister

4. Planänderung

- 5 1. im Bereich WA 15 wird gemäß Pläneinschrieb
 - auf dem Flurstück Nr. 63 die nördliche Baugrenze um 1,0 m parallel in Richtung nördliche Grundstücksgrenze verschoben;
 - 6 2. auf dem nördlichen Flurstück Nr. 62 anschließend an die östliche Baugrenze zur Straße hin eine zusätzliche Baugrenze für Nebenanlagen/Garagen/Stellplätze festgesetzt.
2. Die Satzung über die gestalterischen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 32 wird in Teil I Ziffer 1.4 Dach, Vollgeschosse geändert:
"Abweichungen von der in der Planzeichnung vorgegebenen Firstrichtung sind bei optisch untergeordneten Dachhäusern (maximal 4,0 m Breite) zulässig. Weitere Ausnahmen können bei Einhaltung der Hauptfirstrichtung zugelassen werden."

Die 4. Planänderung wurde vom Rat am 26.09.1995 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.11.1995.

Wipperfürth, den 15.11.1995


Bürgermeister



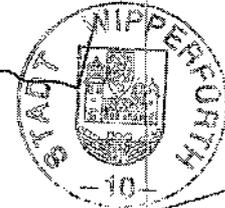
5. Planänderung

- Der Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick wird durch die 5. Planänderung gemäß § 2 (4) in Verbindung mit § 13 (1) Baugesetzbuch wie folgt in den textlichen Festsetzungen (2. Garagen, Stellplätze) ergänzt:
- 7 2.5 Überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstückslächen zulässig. Ziffer 2.3 bleibt unberührt.

Die 5. Planänderung wurde vom Rat am 04.06.1996 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgte am 22.06.1996.

Wipperfürth, den 22.06.1996


Bürgermeister



6. Planänderung

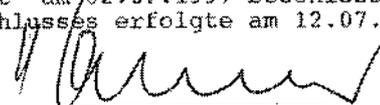
- 8 Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wohngebiet Langenbick wird die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" (Zufahrtsbereich der gebauten 3 Garagen) in WA 5, in der Bicke/Langenbick aufgehoben.

Der Durchgang zwischen den Garagen ist zu erhalten, zu begrünen und durch die Pflanzung eines Baumes auf privaten Flächen gegen Zuspätkommen zu sichern.

Die festgesetzte Spielstraße wird auf der gesamten Länge für Fahrzeuge aller Art gesperrt.

Die 6. Planänderung wurde vom Rat am 02.07.1997 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.07.1997.

Wipperfürth, den 17.07.1997

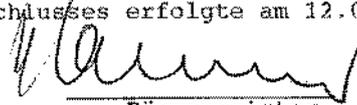

Bürgermeister

7. Planänderung

- 9 Mit der 7. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wohngebiet Langenbick ist in allen Baugebieten mit der Festsetzung "Einzelhaus" auch das "Doppelhaus" zulässig. Einschränkend ist festgesetzt, daß je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig ist.

Die 7. Planänderung wurde vom Rat am 02.07.1997 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgte am 12.07.1997.

Wipperfürth, den 17.07.1997


Bürgermeister

7900

7850

8. Planänderung

Veränderung 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. Im Einzelfall können größere Abgrabungs- bzw. Böschungshöhen gestattet werden, sofern diese durch stark hängiges Gelände oder durch die Lage der neuen Erschließungsflächen begründet sind. (3. Planänderung)

Zulässig sind ebenso die Ausbildung von Trockenmauern aus natürlichen Steinen, aus Holz- oder Steinpalisaden (begrünt) sowie aus bepflanzbaren Kunst- (Beton-) Steinen.

Die 3. Planänderung wurde vom Rat am 09.12.1997 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgt am 08.01.1998.

Wipperfürth, den 05.03.1999

W. Wipperfürth
Bürgermeister

7800

9. Planänderung

Änderung der Bauweise in den Baugebieten WA 13 und WA 15

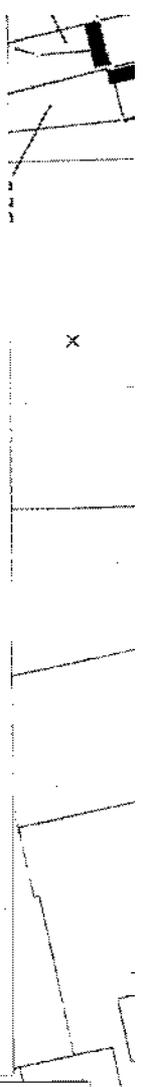
An Stelle der Festsetzung Hausgruppe ist eine besondere Bauweise festgesetzt:

Die besondere Bauweise (b) ist bestimmt durch die Festsetzungen zu
● Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen und Gebäuhöhen. Die
⑩ Textliche Festsetzung Punkt 3. (max. 2 Wohnungen je Wohnhaus) gilt nicht.

Die 9. Planänderung wurde vom Rat am 24.06.1998 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgte am 04.07.1998.

Wipperfürth, den 05.03.1999

W. Wipperfürth
Bürgermeister



Inhalt der 10. Planänderung

Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
10.1	PLANZEICHNUNG: Änderungen im WA12: <ul style="list-style-type: none">- 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. Flurstücksgrenze.- Zurücknahme Festsetzung "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" für Grundst. A u. B, Neufestsetzung entlang Flurstücksgrenze 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 WA12 gelten unverändert fort.
	10.2
	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.	

PLAN GRUNDLAGE

Die vorliegende Planunterlage wurde neu kartiert nach einwandfreien Neu- und Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung).

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Wipperfürth, den **12. Nov. 1990**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastersternachweis überein.
Wipperfürth, den **12. Nov. 1990**

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Wipperfürth, den **01.08.1991**

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.
Wipperfürth, den **01.08.1991**

VERFAHREN

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Wipperfürth vom 18.03.1980 aufgestellt worden.
Wipperfürth, den **07.11.1990**

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 (1) BBauG am 16.09.1980 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wipperfürth, den **06.11.1990**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.09.1980 hat die öffentlich Darlegung und Anhörung gemäß § 3 (1) BaGB vom 22.09.1980 bis 26.09.1980 stattgefunden.
Wipperfürth, den **06.11.1990**

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.11.1990 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in den Zeit vom **20.11.** bis **21.12.1990** öffentlich ausgelegt worden.
Wipperfürth, den **29.07. 19 91**

Änderungen und Ergänzungen erfolgten auf Grund stattgebener Anregungen und Bedenken gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) BauGB durch Beschlußfassung des Rates vom **16.07.1991**
Wipperfürth, den **29.07. 19 91**

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des BauGB zu den Änderungen bzw. Ergänzungen der öffentlichen Auslegung erfolgte vom **21.06.1991** bis **05.07.1991**
Wipperfürth, den **22.07. 1991**

Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) am **16.07.1991** als Satzung beschlossen.
Wipperfürth, den **01.08. 19 91**

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am **30.08.1991** angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom **A.Z.: 31.12-7401-91.91**
21. Nov. 1991 Der Regierungspräsident im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BBauG ist gemäß § 12 des BBauG in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am **21.12.1991** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wipperfürth, den **08.01.1992**

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, Ber. BGBl. I S. 3617) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der jeweils gültigen Fassung.

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. 419/532).

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 07.03.1990 (GVNW S. 141).

Bestandteil des Bebauungsplanes sind "Textliche Festsetzungen" und gestalterische Festsetzungen nach § 81 (4) BauONW.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan wird hingewiesen.

Mit dem Inkrafttreten dieses Planes treten außer Kraft

und soweit vom Plan erfaßt die entsprechenden Teile des

Wipperfürth, den **19**

Bedorf
(Bedorf)

Karmin
Bürgermeister

Karmin

Regierungspräsident
Köln

Karmin
Bürgermeister

Karmin
Stadtdirektor

Karmin
Stadtdirektor

Je

I.V. I. Boigeordneter

Bedorf
(Bedorf)

Bürgermeister

Handwritten notes and stamps on the right margin, including a vertical stamp with the number '1991' and other illegible text.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichen der Planunterlage

	Wohngebäude (mit Hausnummer)
	Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein Höhenlinie über NN, z.B. 271m
	Böschungflächen z.B. Damm
	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
	Regenrückhaltebecken
	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Stellplatzflächen
	Spielstraße
	Fullgängerbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4,11 BauGB

Art der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) BauGB § 4 BauNVO
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen und deren Nutzung § 9 (1) 10 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §§ 17, 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,8	Geschosflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

Bauweise, Oberbaubare Grundstücksflächen

	d	Offene Bauweise § 22 BauNVO
	E	nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
	ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
	H	nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
	b	besondere Bauweise § 22 BauNVO
	g	geschlossene Bauweise § 22 BauNVO
	Baulinie § 23 (2) BauNVO	
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO	

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 14 BauNVO
	Stellplätze/Gemeinschafts-Garagen/Gemeinschafts-

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (1) 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh- (gr), 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 (Quellbereiche/Fließgewässer) § 9 (1) 25b BauGB
	Bäume
	Sträucher
	Quellbereiche
	Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) 17 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	Mansarddach
TH	maximale Traufhöhe
FH	maximale Firsthöhe
OK EG	Oberkante Erdgeschoß

Sonstige Darstellungen

	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
--	-----------------------------------

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Spielplatz
	Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18 a BauGB

Ergänzungen für die 10. Änderung

	Baugrenze
	Firstrichtung
	entfallende Festsetzung
	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