

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8.4.1975 § 4
 Bundesbaugesetz vom 18.8.1976 § 2 und § 9 (BGB 1 IS 2256)
 Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 PLZVO vom 30.7.1981
 3. Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des
 BBauG vom 21.4.1970 in Verbindung mit der Bauordnung NRW
 vom 27.1.1970 § 103 (1)

Die vorliegende Planungsgrundlage ist eine
 Abzeichnung der Katasterturkarte. Die Flur-
 karte ist entstanden im Jahre 1963 im
 Maßstab 1:500 durch vereinfachte Neu-
 messung. Die Planungsgrundlage enthält außer-
 dem die Ergebnisse von Ergänzungsmessun-
 gen z.B. Gebäude. Die Darstellung entspricht
 dem gegenwärtigen Zustand und stimmt
 mit dem amtlichen Katasternachweis
 überein.

Wipperfürth, den 27. Okt. 1982
 Dipl.-Ing. R. Seeger
 Off. best.
 Vermessungsingenieur



Es wird bescheinigt, daß die
 Festlegung der städtebaulichen
 Planung geometrisch eindeutig
 ist.

Wipperfürth, den 28.10.1982

Bedorf
 Baumeister der Stadt Wipperfürth

Dieser Plan ist gemäß § 21
 des BBauG vom 18.8.1976 durch
 Beschluß des Rates der Stadt
 Wipperfürth vom 28.04.1981
 aufgestellt worden.

Wipperfürth, den 26.10.1982

Bürgermeister
 Ratsmitglied

Die öffentliche Darlegung der
 Ziele und Zwecke der Planung
 sowie die Anhörung der Bürger
 gemäß § 20
 BBauG erfolgte am 02.12.1981

Wipperfürth, den 26.10.1982

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 20
 BBauG in der Zeit vom 24.06.1982
 bis 26.07.1982 öffentlich ausgelegt.
 Die Offlegung wurde am 16.06.1982
 öffentlich bekannt gemacht.

Wipperfürth, den 26.10.1982

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10
 BBauG in Verbindung mit § 4
 der Gemeindeordnung vom 8.4.1975
 vom Rat der Stadt am 28.09.1982
 als Satzung beschlossen worden.

Wipperfürth, den 26.10.1982

Bürgermeister
 Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11
 BBauG mit Verfügung vom 31.1.
 1983 genehmigt worden.

Köln, den 31.1.1983

i.A.

Die Gestaltungsanschriften
 gem. § 103 LBauONw sind mit
 Verfügung vom 29.11.1982
 genehmigt worden.

Gummersbach, den 29.11.1982

i.A.
 gez. Holbeck

Die Bekanntmachung der Genehmi-
 gung des Regierungspräsidenten
 sowie Ort und Zeit der Auslegung
 gemäß § 12 des BBauG ist am
 29.10.1983 erfolgt. Dieser Plan ist
 damit rechtsverbindlich.

Wipperfürth, den 29.10.1983

Bürgermeister
 Ratsmitglied

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 **WOLFSIEPEN**

12. vereinfachte Änderung
 Stand: September 2019

HANSESTADT WIPPERFÜRTH - M. 1:500

1. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BBauG

1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

1.2 NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet

Bauweise	Geschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Neigung

1.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) nicht Bestandteil des Planes.

- Die gemäß Planfestsetzung mögliche Wohnbaunutzung ist gemäß § 9 a (1) BBauG erst zulässig, wenn die schadlose Abwasser-sammlung und -beseitigung gesichert ist. Dies erfolgt durch Regenrückhaltung in der Memellandstraße (Kanalstauraum).
- Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohnfunktion dienenden Charakter, haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
Als untergeordnete Nebenanlage kommen in Betracht insbes.: Gartenlauben, Geräteraume, Schränke für Abfallbehälter, Kompostanlagen, alle bis 30 cbm Rauminhalt; Schwimmbecken-Überdachungen und Gewächshäuser bis 50 cbm Rauminhalt und 4 m Firsthöhe. Kleinschwimmhallen und Tragluftschwimmhallen sind nicht zulässig. -§ 14 BauNVO-
- In den Nutzungsbereichen WA 1, WA 6 - WA 8, WA 10, WA 11, WA 13 - WA 16 sind Garagen außerhalb der straßenseitigen und seitlichen Baugrenzen zulässig; die rückwärtige Baugrenze darf nicht überschritten werden.
- In den Nutzungsbereichen WA 2, WA 4, WA 9, WA 12, WA 17 sind Garagen nur auf der Ebene des Untergeschosses (Straßenniveau) als Hanggarage zulässig. Garagen oberhalb Geländeshöhe sind zwischen bergseitiger Baugrenze und Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

0,4

Grundflächenzahl - GRZ -
Anteil der überbauten Fläche im EG an Grundstücksfläche

0,7

Geschoßflächenzahl - GFZ -
Anteil der Geschoßfläche an der Grundstücksfläche

Baugrenze

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bei Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen (II) ist neben dem als Vollgeschoß anzurechnenden Erdgeschoß das Untergeschoß oder das Dachgeschoß (je nach Geländeverlauf) als Vollgeschoß zulässig. Die Zulässigkeit ist mit E + U oder E + D bezeichnet.

1.4 BAUWEISE

0

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

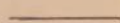


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

b

besondere Bauweise: offene Bauweise jedoch in der Länge auf 30 m begrenzt.

1.5 VERKEHRSFLÄCHE



Begrenzung öffentlicher Verkehrsflächen



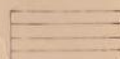
Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Parkfläche



1.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN



Trafostation



1.7 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTENTSORGUNGSLEITUNGEN

-W-

Wasser

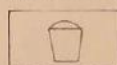
-A-

Abwasser

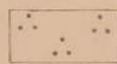
-G-

Gas

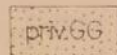
1.8 GRÜNFLÄCHEN



Spielplatz



Parkanlage

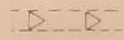


Private Grün- und Gartenfläche

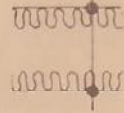
1.9 WASSERFLÄCHEN



Bachlauf, offene Wasserführung



verrohrte Wasserführung



Gewässerschutzstreifen mit Ausschluss von Anschüttungen oder Abgrabungen

1.10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN



Wallaufschüttung zur Spielplatzabschirmung



1.11 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



1.12 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN



Baumpflanzung, Einzelbäume



Baumpflanzung, Baumgruppe



Sträucher Anpflanzung

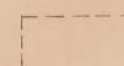


Erhaltungsgebot Bäume



Erhaltungsgebot Sträucher

1.13 SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

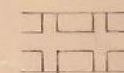
St

Stellplätze

Ga

Garagen

Spielplatz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

gr

Gehrecht

fr

Fahrrecht

lr

Leitungsrecht

-g-

zugunsten Ruhrgas AG

-ö-

zugunsten Öffentlichkeit

Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers:

Aufschüttung

Abgrabung

Die entstehenden Böschungen sind auf den privaten Flächen zu dulden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem vorhandenen Gelände, unter Berücksichtigung der Erschließungsfläche. Die Fußbodenhöhe Erdgeschoß, bei stark geneigtem Gelände die bergseitige Höhe, wird von der Bauaufsicht festgesetzt.

Die Höhen der Gebäude sind angegeben als Traufhöhen - Mindest- und Höchstgrenze - über Erdgeschoßfußboden, wobei je nach Geländeneigung bis zu 1 talseitig freies Untergeschoß zulässig ist. Ausnahme in WA-5 (terrassierte Bebauung).

Angaben der bergseitigen Traufhöhen (Minimum und Maximum) über Fußboden-Erdgeschoß in den einzelnen Nutzungsbereichen:

WA-1, WA-2, WA-4, WA-9, WA-10	2,75 - 3,75 m
WA-11, WA-12, WA-15	
WA-16, WA-17	
WA-3	3,00 - 6,00 m
WA-5	max. - 5,50 m
WA-6, WA-8, WA-13	5,50 - 6,50 m
WA-7	7,00 - 8,50 m
WA-14	3,50 - 5,00 m

2. FESTSETZUNGEN gemäß § 103 BauONW

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Gebäudegestaltung

Für die äußeren Bauteile von Gebäuden und Garagen sind in den Farben weiß, rot, schwarz folgende Materialien zulässig:

- Schiefer- und Holzverkleidung
- Putz
- Vormauerziegel, Klinker, Kalksandstein (alle in matter, nichtglasierter Oberfläche)
- Naturholz und Naturstein in den jeweiligen Farben.

- Doppel-, Reihenhäuser

Bei der Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist von gemeinsamen Gestaltungsgrundsätzen auszugehen, d.h. Gestaltungselemente, Proportionen, Formen, Farben sind aufeinander abzustimmen. Dabei sind gleicher Wandbaustoff, gleiche Dachdeckung (Material, Form und Farbe) zwingend.

- Terrassierte Bebauung

Die Bebauung des Nutzungsbereiches WA 5 erfolgt in einer terrassierten Bauform mit untergeschobener Parkierung und talseitigen Rücksprüngen in jedem Geschos.

- Dächer

Zulässig sind Satteldächer und am First versetzte Satteldächer.

Dachgauben und Einschnitte dürfen nicht länger als 40 % der Dachlänge sein; Abstand Gaube - Giebel = 1,50 m. Alternativ ist pro Dachfläche 1 Dachhaus in Gebäudeachse und bündig mit der darunterliegenden Fassade zulässig.

Kniestockhöhe bis max. 0,40 m, bei Ausbau des Daches als Vollgeschoß. Bei talseitiger 2geschossiger Fassade ist die zusätzliche Ausbildung eines Kniestocks nicht zulässig. Dachüberstände an Traufe und Giebel bis 0,40 m. Größere Überstände sind möglich, wenn durch Stützenstellung (Rankgerüst) unter der Dachkante ein Umgang ausgebildet wird.

Dacheindeckungsmaterial in anthrazit-schwarzer Farbe.

Firstrichtung der baulichen Anlagen



2.2 STELLUNG UND GESTALTUNG DER GARAGEN

Garagen sind nach Möglichkeit in den Hausbaukörper einzugliedern; oder anzubauen; freistehende Garagen sind nur als Hanggaragen zulässig, wobei das Garagenflachdach unter bergseitigem Geländeniveau liegt.

Stellplätze und Garagenvorplätze sind gegen die Zufahrtsstraße offenzuhalten.

Absperrungen sind nicht zulässig.

Bei Grenzgaragen sind für benachbarte Garagen gleiche Dachrandhöhe und gleiche Gestaltung (Material, Farbe) vorgeschrieben.

Garagendächer sind in die Dachform des Hauses zu integrieren oder als Flachdach begehbar oder begrünt zu gestalten. Traufhöhe max. 3 m.

2.3 FREIFLÄCHEN- UND GELÄNDEGESTALTUNG

Der natürliche Geländeverlauf ist beizubehalten; die Entwürfe für die einzelnen Bauvorhaben haben sich den topografischen Gegebenheiten anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer halben Geschosshöhe zulässig und in Bauantrag/Bauanzeige, in Grundriß und Schnitt darzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Einzelbäumen/Baumgruppen zu bepflanzen. Die Nutzung der unbebauten Grundstücksflächen als Arbeits- oder Lagerflächen ist nicht zugelassen.

Hochwachsende und kronenbildende Bäume sind bevorzugt anzupflanzen. Je 200qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum im o.g. Sinne vorzusehen. Vorgeschlagen werden: Kaiserlinde, Ahorn, Kastanie, Robinie, amerikanische Roteiche, Apfelbaum, Süßkirsche, Eberesche, Baumhasel.

3. ÄNDERUNG nach der Offenlage laut Ratsbeschuß vom 28.09.1982

1

max. Größe des Ballspielfeldes 36x18m

3. PLANÄNDERUNG gemäß ÄNDERUNGSBESCHLUSS des RATES vom 16.12.1986, veröffentlicht am 21.01.1987

Die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstücks 809 (Flur 69, Gemarkung Wipperfurth) wird um 3 m nach Nordwest (siehe Planzeichnung M. 1:500) erweitert.

65900

4. PLANÄNDERUNG gemäß ÄNDERUNGSBESCHLUSS des RATES vom 15.03.1988, veröffentlicht am 18.05.1988

Die 4. Bebauungsplanänderung im Bereich WA 5 beinhaltet folgende Festsetzungen:

1. Baugrenzen für 1- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung lt. Planzeichnung.
2. Die hangseitige Traufhöhe über OK Fußboden-Erdgeschoss ist als Mindest- und Höchstgrenze angegeben:
- 2.1 Einzel- und Doppelhausbebauung am Tilsiter Platz:
5,50 m - 6,50 m
- 2.2 Einzelhausbebauung an der Wohnstichstraße:
2,75 m - 3,75 m
3. Garagen sind außerhalb der straßenseitigen und seitlichen Baugrenzen zulässig.

5. ÄNDERUNG gemäß § 13 (1) BauGB, RATSBESCHLUSS vom 09.05.1989 und BEKANNTMACHUNG vom 30.06.1989

Mit der 5. Planänderung wird der im Bereich WA 4 beabsichtigte gartenseitige Anbau an das Wohnhaus Wolfsiepen 30 a (Flurstücke 555 und 556) planungsrechtlich ermöglicht:

Die überbaubare Grundstückstiefe auf dem Baugrundstück Wolfsiepen 30 a wird um 5 m nach Osten durch Verlegung der Baugrenze erweitert.

2. PLANÄNDERUNG gemäß ÄNDERUNGSBESCHLUSS des RATES vom 04.06.1985, veröffentlicht am 21.12.1985

1. In den Bereichen WA 5/WA 6 entfällt die mit Signatur und Planeneinschrieb festgesetzte private Zufahrt. Die Baugrenze im Bereich WA 6 wird nach Nordwesten, Westen und Südwesten erweitert.
2. Im Bereich WA 7 wird die Baugrenze für die Bebauung entlang der Breslauer Straße nach Süden und Südwesten erweitert; die Baugrenze des Baukörpers entlang des Tilsiter Platzes wird derart verändert, daß die Bebauung sich nach Süden orientiert. Die Ausweisung für Stellplätze (St) wird ergänzt durch die Ausweisung Ga und die für Garagen vorgesehene Baugrenze.
3. Im Bereich WA 13 wird die abgewinkelte Baugrenze in der Ecke Breslauer Straße / Danziger Straße begründet.
4. Im Bereich WA 17, auf den Parzellen 1721/1722, 1718, 1726/1690 werden die Baugrenzen der neu entstandenen Grundstückssituation angepaßt; durch Verschiebung der kurzen Seiten der von Baugrenzen umschlossenen Flächen.

✕ ✕ entfallende Festsetzungen

1. PLANÄNDERUNG gemäß ÄNDERUNGSBESCHLUSS des RATES vom 26.06.1984, veröffentlicht am 11.08.1984

- I Nach § 17 Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird das Maß der baulichen Nutzung für die Baugruppen WA1, WA2, WA9, WA10, WA11, WA12, WA13, WA14, WA15, WA17 - bei 2 Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet - mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 0,8 (Höchstmaß lt. BaunVO) festgelegt.

Für die Baugruppen WA6, WA7, WA8, WA13, WA14 gilt darüberhinaus: Beim Bau von Reihenhäusern, Kettenhäusern und ähnlichen Bauformen ist die Überschreitung von GRZ und GFZ über das Höchstmaß lt. § 17 BaunVO für allgemeine Wohngebiete (WA) für das einzelne Hausgrundstück zulässig. Voraussetzung ist, daß GRZ und GFZ für die gesamte Hausreihe eingehalten werden, d.h. die erhöhte Nutzung der mittig liegenden Hausgrundstücke durch niedrige Nutzung der Randstücke ausgeglichen wird.

- III Für die Baugruppen WA6, WA8, WA13 und WA14 entfällt der Zusatz E + D (= Erdgeschoss und Dachgeschoss) bei der festgesetzten Zahl II für Vollgeschosse.

- IV Die Nutzungsgrenze zwischen den Bereichen WA13 und WA14 wird auf die nordöstlich parallel verlaufende neugebildete Parzellengrenze verlegt.

6. ÄNDERUNG gemäß § 13(1) BauGB, RATSBE SCHLUSS vom 12.09.1989 und BEKANNTMACHUNG vom 21.10.1989

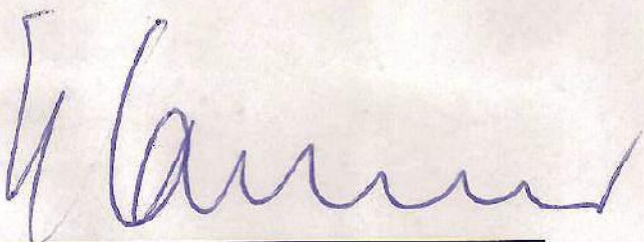
Gegenstand der 6. Planänderung ist die Änderung einiger Baugrenzen und Firstrichtungen zwecks Neuordnung der von Grundeigentumsgrenzen durchgezogenen überbaubaren Flächen.

8. Planänderung

Für den Geltungsbereich der 8. Planänderung existiert eine separate Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen, die an die Stelle der bisherigen treten.

Die 8. Planänderung wurde vom Rat am 15.06.1999 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgte am 01.07.1999.

Wipperfürth, den 07.07.1999

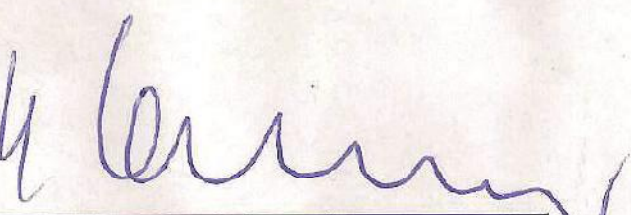

Bürgermeister

9. Planänderung

Für die bebauten Grundstücke Ommer 18, 20 und 22 im Allgemeinen Wohngebiet WA 17 ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Verlegung der gartenseitigen Baugrenze um 1 m erweitert.

Die 9. Planänderung wurde vom Rat am 24.03.1998 beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.04.1998.

Wipperfürth, den 08.04.1998


Bürgermeister

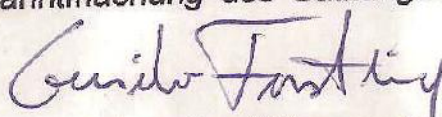
Inhalt der 10. Planänderung

Kurzinhalt der Änderung

Die Baugrenze des Baugrundstücks Danziger Straße 15 wird an der südöstlichen Seite gemäß Planeinschrieb um 3 m erweitert.

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 die 10. Planänderung als Satzung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 22.04.2000.

Wipperfürth, den 25.04.2000


Guido Forsting (Bürgermeister)

Inhalt der 12. vereinfachten Planänderung

Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
J1	Erweiterung der Baugrenze im Bereich WA16 für Grundstück Ommer 9 (Flurstück 514, Gemarkung Wipperfürth, Flur 69) in südliche Richtung bis auf 3 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 1299, Ommer 5, 5a.  geänderte Baugrenze X X X entfallende Festsetzungen

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 (bestehend aus der Planzeichnung) beschlossen. Die Begründung wurde am 01.10.2019 vom Rat gebilligt.

Wipperfürth, den

(Bürgermeister)

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Wipperfürth, den

(Bürgermeister)