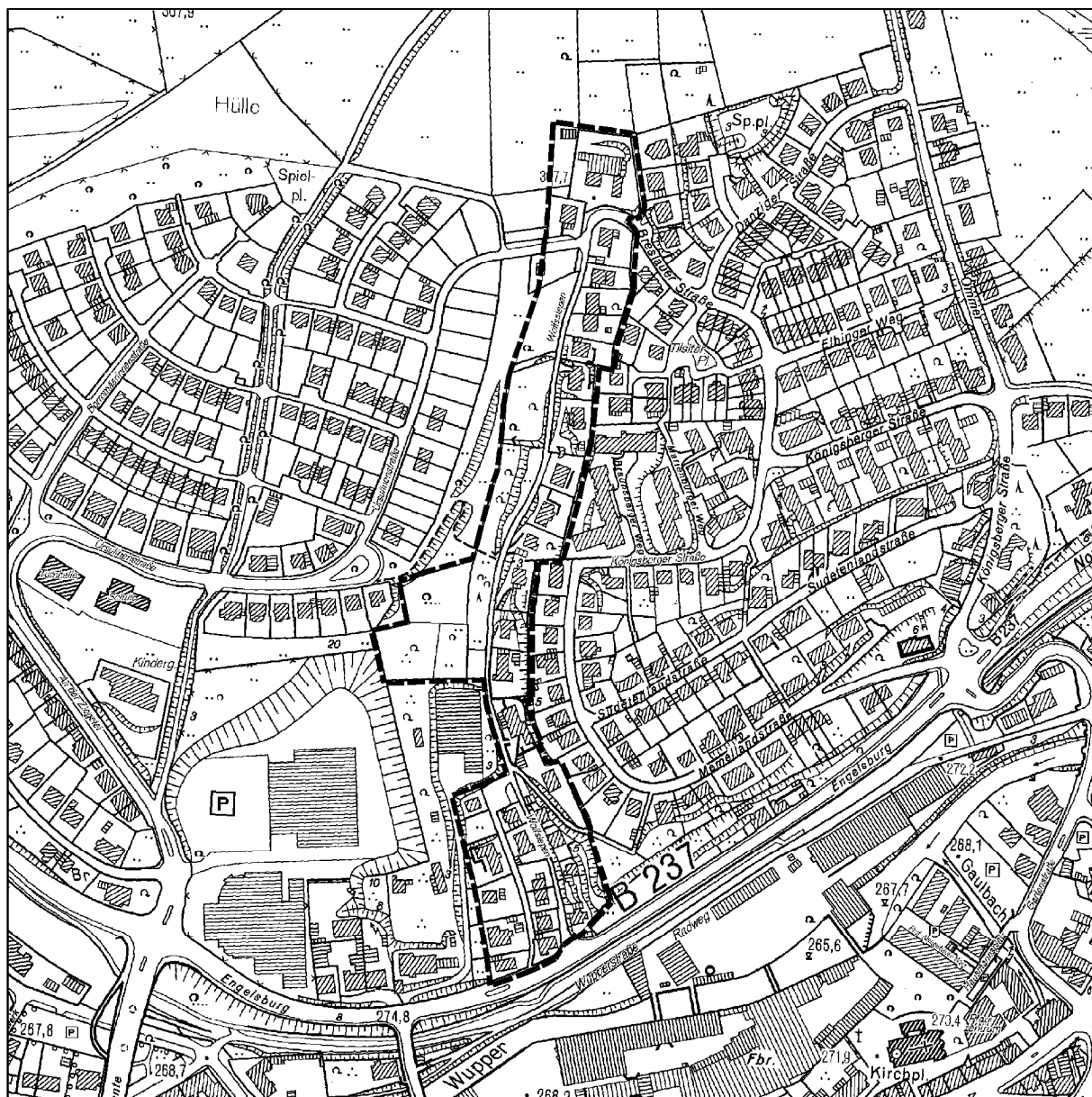




M. 1: 2.500 im Original

© Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) / Katasteramt OBK

HANSESTADT WIPPERFÜRTH

Bebauungsplan Nr. 114

Wolfsiepen - West



Maßstab: 1: 500

Hansestadt Wipperfurth
II 61 Stadt- und Raumplanung

Datum: 05.05.2022

Stand: Satzungsbeschluss

1. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB



1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.2 NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1	
	II
0,3	0,6
SD	30°-48°

Baugebiet	
Bauweise	Geschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Neigung

1.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i. V. m. § 1 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.

- Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohnfunktion dienenden Charakter, haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.

0,3

GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6

GFZ - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis 1,50 m Tiefe und max. 33 % der Fassadenlänge ist zulässig für Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien. Eine Überschreitung durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m über die gesamte Fassadenlänge zulässig. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist hierbei auch eine Grenzbebauung zulässig, wenn Brand- und Schallschutzerfordernisse dem nicht entgegenstehen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

1.4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

b

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



1.5 VERKEHRSFLÄCHE besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begrenzung öffentlicher Verkehrsflächen



öffentliche Parkfläche



öffentliche Gehwegfläche

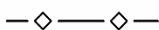


Verkehrsberuhigter Bereich

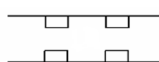
Privatweg

Private Erschließung für die Neubaugrundstücke WA5 und WA6

1.6 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN



unterirdisch verlaufender Abwasserkanal (-A-), verrohrter Bach (-B-), Telekommunikationsleitung (-K-)



mit Leitungsrecht zu belastende Flächen in privaten / öffentlichen Grünflächen und im Baugebiet WA5 zugunsten der Öffentlichkeit
Beidseitig im Abstand von 1,5 m zu der unterirdischen Leitung



1.7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

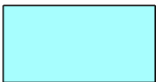


öffentliche Verkehrsgrünfläche

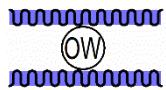


öffentliche Grünfläche

1.8 WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

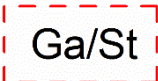


Bachlauf, offene Wasserführung



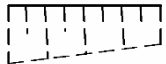
Gewässerschutzstreifen mit Ausschluss von Anschüttungen oder Abgrabungen Beidseitig 4 m ab Bachmitte

1.9 SONSTIGE PLANZEICHEN

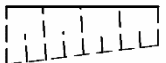


Garagen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten WA7 und WA8 (§9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, §21a Abs. 1 und 4 BauNVO)

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:



Aufschüttung



Abgrabung

Die entstehenden Böschungen und Rückenstützen sind auf den privaten Flächen zu dulden.



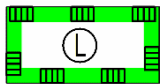
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)



Quellbereich

Nach Entfernung der Verrohrung des Wolfsiepenbaches ist dieser naturnah zu führen und zu begrünen. Entlang des renaturierten Baches sind Hochstaudenflure zu entwickeln und vereinzelt Uferbepflanzungen (z.B. Schwarz-Erle, Purpur-Weide) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Wolfsiepentäl dient als artenreicher, homogener Grünzug zwischen den Siedlungen Felderhofer Kamp und Wolfsiepen / Sanderhöhe.



Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) – Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth (nachrichtliche Übernahme)

Vermaßung der Baugrenzen

-11,00-

Die Abstandsmaße der Baugrenzen beziehen sich zum Teil auf die im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen (Koordinaten der Achsen laut Ausbauplanung) und auf die seitlichen Grundstücksgrenzen.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 89 BauO NRW

2.1 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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.

Freiflächen- und Geländegestaltung

Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 0,5 m² an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe in die bauliche Anlage einzufügen.

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA5 haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude die gem. aktuelle geltender Landesbauordnung von NRW als verfahrensfreie Gebäude eingestuft werden.

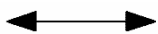
Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA6 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu der Tiefe der von der Straßenbegrenzungslinie aus betrachtet hinteren Baugrenze und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gekennzeichneten Stellplatzflächen (St) zulässig.

Dacharten und Firstrichtung

SD, WD, FD,
KWD, PD, ZD

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Flachdach (FD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), Zeltdach (ZD)



Firstrichtung der baulichen Anlagen

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind auf maximal der Hälfte der Trauflänge zulässig und müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dacheinschnitte sind maximal 80% der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenträume oberhalb der Kahlbalkenlage sind unzulässig.

Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD) und am First versetzte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer (WD, KWD) und ausnahmsweise auch Flachdächer (FD), Pultdächern (PD) mit einer Dachneigung von 10°-15° und Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 10°-25°.

Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig. Bei Garagen, Carports, untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.



Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit Flächendächern sind als Gründächern herzustellen.

Grundstücksgestaltung

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

Bodenauftrag – Bodenabtrag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Abtragungen und Aufträge von Böden für Böschungen unter Beachtung von Ziffer 5 jeweils maximal bis zu 1,00 m über/unter Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböscht werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

Minderung von Eingriffen - Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

Inhalt der Änderung nach der Offenlage	
<i>Ziffer</i>	<i>Kurzinhalt der Änderung</i>
1	Ergänzung zu begrünten Flachdächern für Garagen, Carports, überdachten Stellplätzen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 114 Wolfsiepen - West, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 16.09.2020 beschlossen. Das Verfahren wird gem. §13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Wipperfürth, den

(Die Bürgermeisterin)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die öffentliche Auslegung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03. bis 29.04.2022 einschließlich stattgefunden.

Wipperfürth, den

(Die Bürgermeisterin)

ANREGUNGEN / STELLUNGNAHMEN

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und entschieden.

Wipperfürth, den

(Die Bürgermeisterin)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Hansestadt Wipperfürth am ... als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom vom Rat der Hansestadt Wipperfürth gebilligt.

Wipperfürth, den

(Die Bürgermeisterin)

RECHTSKRAFT

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich erfolgt.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Wipperfürth, den

(Die Bürgermeisterin)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Wipperfürth, den

PLANUNTERLAGE / KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmt.

Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem amtlichen UTM-Koordinatensystem. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Wipperfürth, den _____.____._____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- § 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW. S. 218b)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom Juli 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 2019 (GV.NRW.S. 193)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV NRW S.516)

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.