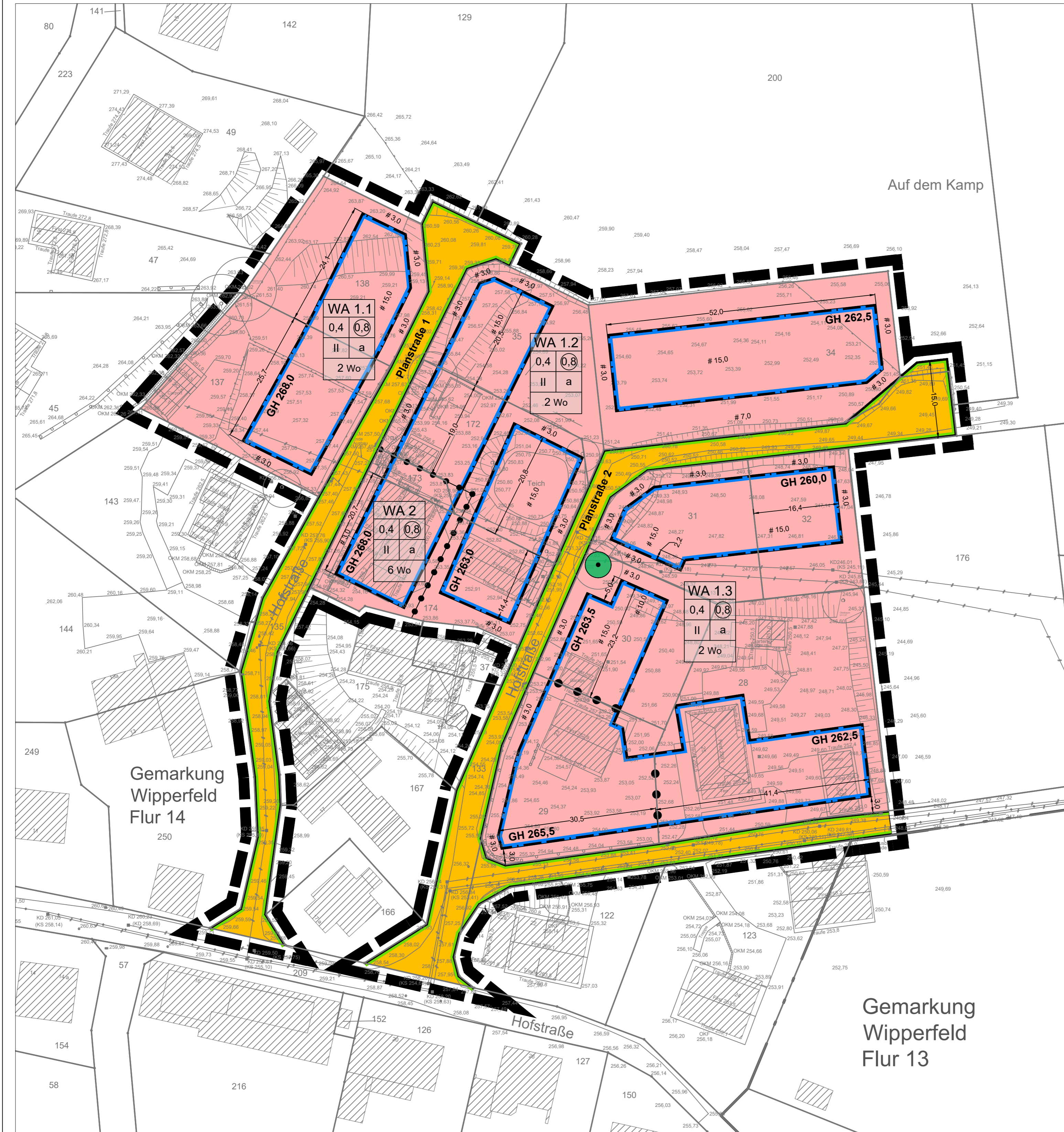


Bebauungsplan Nr. 128 "Hofstraße"



- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1),
 - sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2),
 - Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3),
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie
 - Tankstellen (Nr. 5)
 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen/Höhenlage**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
 - Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) gilt die Oberkante des Firstes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die festgesetzten Firsthöhen (FH) dürfen ausnahmsweise durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 - Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 21,0 m nicht überschreiten.
 - Untergeordnete Bauteile und Vorbauten wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer, Loggien sowie Sonnenschutzvorrichtungen dürfen die festgesetzten Bauweisen ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1,6 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Stellplätze, Garagen, Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
 - Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich unzulässig. Als rückwärtiger Grundstücksbereich gilt der Bereich zwischen der straßenanliegenden Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der rückwärtigen Grundstücksgrenze.
 - Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückzusetzen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Oberirdische Stellplätze inkl. Zufahrten sind in einer wasserundurchlässigen Bauweise herzustellen.
 - Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.
 - Fläche und Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die Flachdächer von Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports sind zu begrünen.
 - Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Bestandsbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Während der Durchführung von Baumaßnahmen ist der Baum einschließlich seines Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Verdrichtungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Lagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig.
 - Zuordnungsfestsetzung bei externen Ausgleichsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Wird ggfs. ergänzt

- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
- Dachform und Dachneigung**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - Hauptgebäude sind mit geneigtem Dach mit Dachneigungen von mindestens 25 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, die auch mit Flachdächern ausgebildet werden können, sofern diese begründet werden (vgl. A 6.).
 - Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhaushälften) sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wenn die topographischen Verhältnisse dies nicht zulassen, ist bei der Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise eine Abweichung von bis zu 1,0 m zulässig. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Bei gleichzeitiger Planung ist eine frühzeitige Abstimmung beider Grundstückseigentümer empfehlenswert.
 - Dacheindeckung**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau sowie hellrot bis dunkelrot zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.
 - Fassadengestaltung**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Grelle oder reflektierende Oberflächen und Materialien sind nicht zulässig.
 - Müllstandorte**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Standplätze für Abfall- und Müllbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen.
 - Einfriedigungen**
(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedigungen in Form von Zäunen sind nur zulässig, wenn es sich um offene Zäune handelt (d. h. keine Verwendung von Sichtschutzbändern u. a.) und diese mit Hecken hinterpflanzt werden.

- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone 3 der Süßüberleitung. Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.
- D. HINWEISE**
- Bodendenkmäler**
Gemäß §§ 15 und 16 DtschG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist sicherzustellen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde der Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Kampfmittelründe**
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verformungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
 - Erdbeben**
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006 (Hrsg.: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen). Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149, wie ggf. erforderliche bautechnische Maßnahmen, sind zu berücksichtigen.
 - Artenschutz**
Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
 - Verwendung von Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
 - DIN-Vorschriften und sonstige technische Richtlinien**
Die DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien werden im Planungsamt der Hansestadt Wipperfürth vorgehalten und können während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet
z. B. 2 Wo
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse
- z. B. FH 263,5 maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Offentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Festsetzungen
- Zu erhaltende Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- # 3,0 Parallelmaß in Meter
- 3,0- Längenmaß in Meter

Rechtsgrundlagen

- Kartengrundlage und topographischer Bestand
- Gebäudebestand mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenze und -nummer
 - Geländehöhen
 - Flurnummer
 - Entwässerung
 - Entwässerung
 - Böschung
 - Kanaldeckel
 - Kanalsockel
 - Vorhandene Bäume
 - Vorhandener Zaun

Verfahrensmerkmale

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Gesetzesfassungen zugrunde:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. August 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 172).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Planunterlagen/Katastermerkmale

Bestand angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Aufmessung durch Dipl.-Ing. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist und mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

..... den

..... Offentl. best. Vermessungsingenieur

Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen am geprüft und entschieden.

Wipperfürth, den

Die Bürgermeisterin

Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 128 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung am gefasst.

Wipperfürth, den

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 128 bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 BauGB vom Stadtrat am als Satzung beschlossen worden.
Die Begründung ist mit Beschluss vom vom Stadtrat gebilligt worden.

Wipperfürth, den

Die Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die dazugehörige Bekanntmachung erfolgte am

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Wipperfürth, den

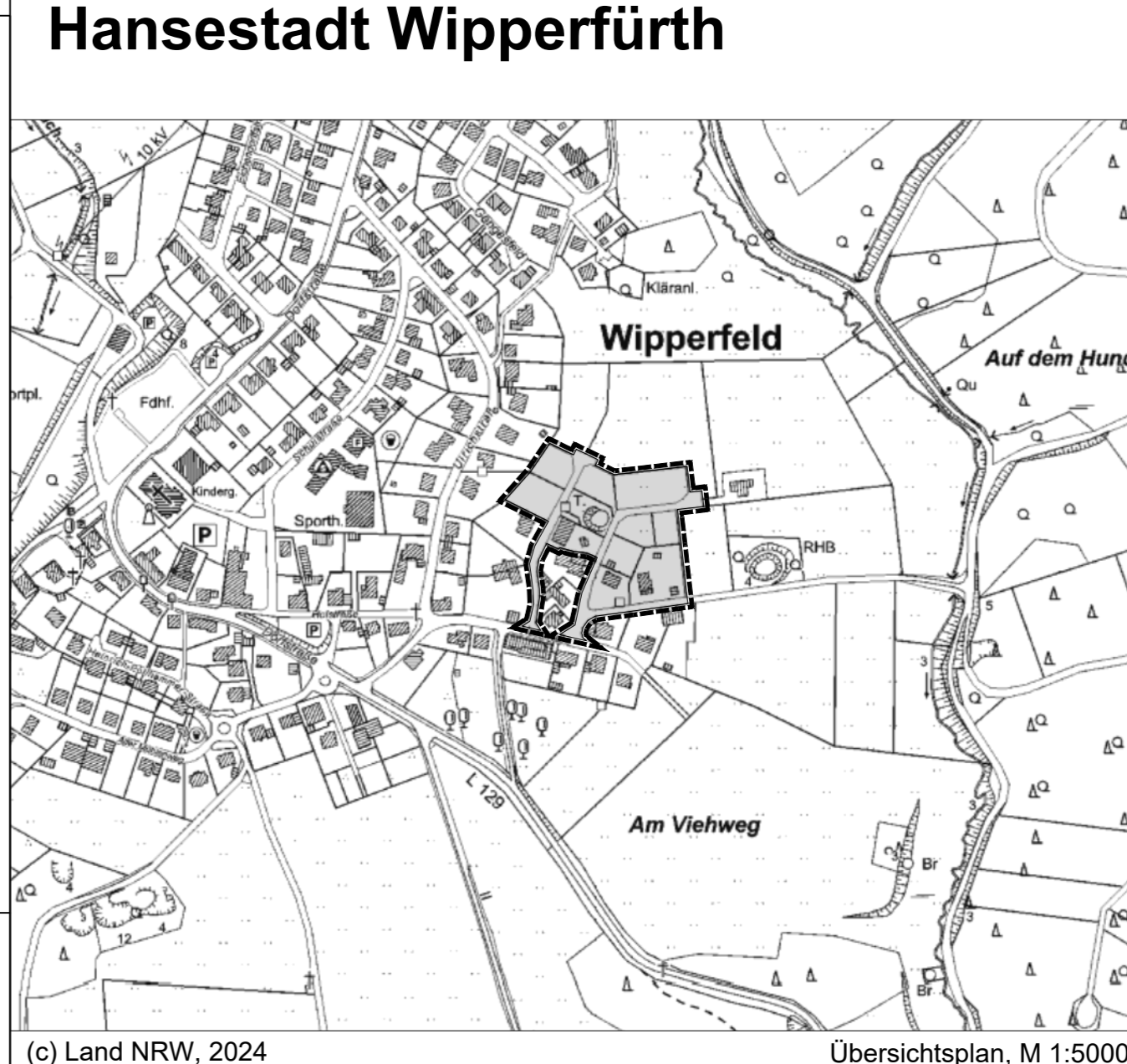
Die Bürgermeisterin

Veröffentlichung im Internet

Die Veröffentlichung im Internet gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am vom Ausschuss für Stadtentwicklung beschlossen. Die Veröffentlichung hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
Die dazugehörige Bekanntmachung erfolgte am

Wipperfürth, den

Die Bürgermeisterin



Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 128
Hofstraße

Vorentwurf
Gemarkung Wipperfeld
Flur 14
Maßstab 1 : 500
Stand 11.06.2026

Planverfasser:
HFG Stadtplanung
Becke und Heise PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33, Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de