



B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

- 1.1 Inhaltlich der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die zulässigen der Verwendung des Gebietes dienen den Wohn- und Dienstleistungszwecken sowie kleinen Gewerbebetriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 4 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Inhaltlich der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaugebiete (§ 1 Abs. 6 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO)
- 1.3 Inhaltlich der Vorhaben- und Erschließungspläne sind neben den Einrichtungen der Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.2 von den zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO mit den Vorhaben zulässig, welche in den besonderen Bestimmungen des jeweiligen Überleitungsvertrages zum halbbauzeitigen Bebauungsplan Nr. 1150 V festgelegt sind (§ 12 Abs. 3a BauNVO und § 9 Abs. 2 BauNVO).
- 1.4 Die im Plan entlegenen Gebäudeteile (GH) sind als Maximalwerte über Normalhöhen (NH) festgesetzt. Umgehörliche Dachaufbauten und technische Einrichtungen (Lichtkuppeln, Solaranlagen, Antennenanlagen, Solaranlagen) sind nicht auf die Gebäudehöhen anzuwenden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachtrauf. Dachtraufhöhe wird definiert als Traufhöhe und die Oberkante der Dachtrauf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I v.m. § 18 BauNVO).
- 1.5 In den Baugebieten ist eine Übersicherung der gartennahen Baugruben durch Terrassen bis zu 4 m zulässig (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
- 1.6 Die im Plan entlegenen Bäume sind durch eine fachgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Bei Abgang des Baumes (notwendige Fällung bei erreichen des Lebensalters / Krankheit / Gefährdung) ist eine Ersatzpflanzung erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a).

2 Festsetzungen für das in der Zeichnung mit der Fußnote 1 bezeichnete allgemeine Wohngebiet (WA)

- 2.1 In dem Baugebiet WA₁ sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO).
- 2.2 Inwieweit der im Plan festgesetzten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO sind bauliche Anlagen nicht zulässig, die Fläche ist als begrenzte Fläche (Pflanzflächen) anzusehen. Bauliche Anlagen der Gartenplanung oder der begrünenden Nutzung des Grundstücks dienen (Gartenfläche, Spielplätze u.ä.) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hiergegen keine gartennutzungsrechtlichen Bedenken bestehen, die Erhaltung der örtlichen Grünlandschaft ist vor Erteilung der baulichen Anlagen einzuholen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauNVO).
- 2.3 Das Wohngebiet WA₁ ist durch den Verkehrsraum seitens der Katemberger Straße mit Schallmindermaßnahmen vorzusehen, es wurden rechnerisch Beurteilungswerte von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts ermittelt. Bei Neu- und Ausbau von Hauptgebäuden sind für die west-, Nord- und Ostfassaden passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abgerichtete Bauteile vor Aufbauten (§ 48 BauNVO) sind zu realisieren, dass diese den Schallschutzwert 40 dB an der Rille für Wohnräume bzw. 35 dB an der Rille für Büroräume gem. DIN 4109 aufweisen. Ausnahmen von der geprüften Festsetzung können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geeignete Schallschuttmassnahmen ausweisend sind. Das Wesen können Ausnahmen bei genehmigten Gebäuden zugelassen werden, wenn durch die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte der denkmalgerechte Erhalt oder die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes wesentlich einwirkend oder einwirkend gemäß wurde (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauNVO).

3 Festsetzungen für das in der Zeichnung mit der Fußnote 2 bezeichnete allgemeine Wohngebiet (WA)

- 3.1 In dem Baugebiet WA₂ sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO).
- 3.2 Inhaltlich der Fläche gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO ist eine Hecke (geschnittene) mit einer Mindesthöhe von 1,80 m anzulegen und durch fachgerechte Pflegemaßnahmen zu erhalten. Abgeschnittene Pflanzungen sind zu ersetzen. Aus folgenden Pflanzen kann eine Auswahl getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO):
Heckepflanze: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzgröße 60 - 100 cm
 Acer campestre, Cornus betulus, Hedera helix, Fagus sylvatica, Heidekraut, Buche

C Örtliche Bauvorschriften

- Regelungen zu Einfriedigungen:**
 Geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauer) sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,2 Meter begrenzt (die äußere Baugrenze ist hierbei die Oberseite der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche). Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können für Stützmauern und eventuell erforderliche Absturzsicherungen erteilt werden, wenn zur Herstellung eines angemessenen natürlichen ebenen Planes die Gelände durch Stützmauern aufgezogen werden muss. Von der Regelung ausgenommen sind Einfriedigungen, die im Zusammenhang mit dem öffentlichen Bauwesen stehen und mit diesem einen unmittelbaren Grenzstreifen bilden. In diesen Fällen ist die Erneuerung oder Ergänzung von Einfriedigungen auch ohne der Bestimmung der Höhe zulässig (§ 96 BauNVO).

D Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler
 Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler sind in der Plankarte nachrichtlich mit dem Buchstaben 'D' eingetragen.

E HINWEISE

Ortsbezeichnung
 Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Sitzung der Stadt Wuppertal über besondere Anforderungen an die Bebauung zur Vermeidung des Ortsbildverlusts im Stadtteil Nr. 1107/5.

A Planlegende

- 1.0 **ENTWURFSYSTEMATIK**
 Die Planlegende ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingeteilt. Die schriftliche Beschreibung bzw. Verknüpfung mit zugehörigen Einrichtungen ist in Farbe nachgewiesen.
- 2.0 **RECHTSGRUNDLAGEN**
 Baugebiet (BaUGeB) in der Fassung der Bebauungsplanung vom 21.02.2024 (BauNVO) Nr. 1150 V, geändert durch Zusatzplan (Zusatzplan) vom 31.07.2024 (BauNVO) Nr. 250a, Bebauungsplanung (BauNVO) in der Fassung der Bebauungsplanung vom 02.01.1990 (BauNVO) Nr. 1150, zuletzt geändert am 22.02.1990 (BauNVO) Nr. 450, Planbereichsverordnung (PlanV) vom 19.12.1990 (BauNVO) Nr. 50.
- 3.0 **BESTANDSPLAN**
 Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kontur) a) Topographie ist entsprechend der Höhenmessung (NHN) dargestellt.
- 4.0 **ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**
 Eine planmäßige Linie führt mit einer anderen zusammen, die begrenzt nicht lagert ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgelegt ist.
 Abgrenzung einseitiger Nutzung.
 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 04 Allgemeine Wohngebiet (WA BauNVO)
 04 Grundstücken (GR BauNVO)
 04 Grundstücken (GR BauNVO)
 Ausweisung der Eintragung gehen für das gesamte Baugebiet.
 Nur Erhaltung zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 offene Bauweise
 Baugruben (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 Straßenbegrenzungslinie
 Mit Oak (Oa), Fahr- (Fr) oder Leitungsrechten (Lu) zugewiesene Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO) zugewiesene Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
 100 m vorterrassierte Geländeoberfläche über NHN
 100 m vorterrassierte Geländeoberfläche über NHN
 erhaltenen Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauNVO)
 20,5 m Freigebäude max. Höhe über NHN
 GH Gebäudeteil, FH Fassade, TH Traufhöhe
 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Stützmauern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
 20,5 m Freigebäude max. Höhe über NHN
 GH Gebäudeteil, FH Fassade, TH Traufhöhe
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 Teil-Terrasse
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 8 BauNVO)



Vereinfachte Änderung Satzungsbeschluss

1150 V

Maßstab: 1 : 500	0 m 10 m 20 m 30 m	Lage im Stadtplan: 7881
Katemberger Str. / Am Buschhäuschen (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan)		
vorhabenbezogener Bebauungsplan		1150 V