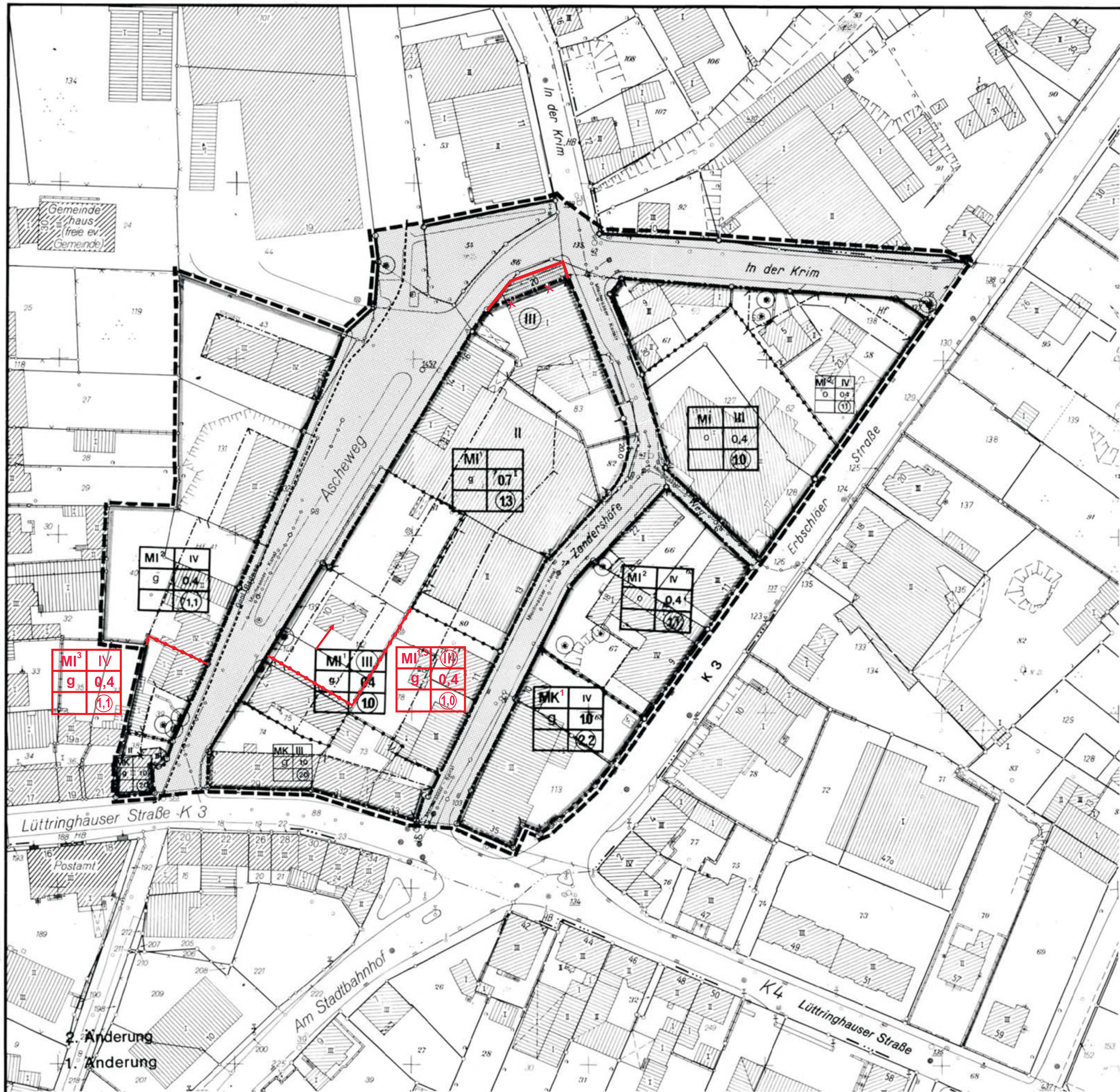


# STADT WUPPERTAL

1.0 – 3.0 –

4.0 Die Regenwasser- (R) und Schmutzwasserkanäle (S) sind als **Hinweis** eingetragen.

5.0 **Aufhebungen**: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Pläne aufgehoben, insbesondere der Fluchtlinienplan Nr. 373, förmlich festgestellt am 29. 04. 1919 und Nr. 350, förmlich festgestellt am 26. 05. 1931, sowie der Bebauungsplan Nr. 78 rechtskräftig seit dem 12. 03. 63

6.0 **Festsetzungen** für das mit der **Fußnote 1** bezeichnete Mischgebiet (MI1): siehe lfd. Nr. 11.0

6.1 –

6.2 Im Erdgeschoß sind nur Geschäfts- und Büroräume, Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe bis 500qm Geschoßfläche, Gaststätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zulässig. Im ersten Obergeschoß sind nur Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für Verwaltung sowie Wohnungen zulässig. Im zweiten Obergeschoß sind nur Wohnungen zulässig (§§1(4), 1(7)1, 1(8), BauNVO)

7.0 **Festsetzung** für das mit der **Fußnote 2** bezeichnete Mischgebiet (MI2): Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Geschoßfläche von 500qm zulässig (§1(4)2 BauNVO)

8.0 Die gestalterischen Festsetzungen sind vor Rechtskraft der Gestaltungssatzung als Hinweis eingetragen, nach Rechtskraft gemäß §9(6) BBauG nachrichtlich übernommen.

9.0 –

10.0 Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Artikel 49 des ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265)
BauNVO und PlanzV in den unter **2.0** Rechtsgrundlagen angegebenen Fassungen

~~11.0 Zu 6.0 Festsetzung: In allen Geschossen (einschließlich der Untergeschosse) sind Spielhallen, Pornoshops, Sex-Kinos und vergleichbare Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§§1(4), 1(7), 1(8) BauNVO)~~

12.0 **Satzung (Ratsbeschluß vom 12. 03. 86)**

für die Gestaltung des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 778 – Ascheweg/Zandershöfe –
Aufgrund der §§4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 08. 1984 (GV NW S. 475/SGV. NW 2023) in Verbindung mit §81 Abs. 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 06. 1984 (GV NW S. 419/SGV. NW 232) wird folgende Satzung erlassen:

**§1 Notwendigkeit der Satzung**
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 778 – Ascheweg/Zandershöfe – soll zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den in der Satzung näher bezeichneten Bereichen die Dachform bestimmt werden, um die Erhaltung und die Gestaltung des Ortsbildes entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zu berücksichtigen.

**§2 Geltungsbereich**
Diese Satzung gilt für Teile des Bebauungsplanes Nr. 778, dessen Geltungsbereich zwischen der westlichen Bautiefe Ascheweg, der Straße In der Krim, Erbschlöer Straße und Lüttringhauser Straße liegt. Die einzelnen Teilbereiche sind in einem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, näher gekennzeichnet. Der Lageplan liegt zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude Wuppertal-Barmen, Große Flurstraße, Zimmer 110, öffentlich aus.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind hiervon folgende Grundstücke betroffen:
Ascheweg 4, 10, 12, 14, 16 und 20
(Flurstücke 75, 141, 142, 81, 83 am Ascheweg, Flur 25, Gemarkung Ronsdorf) sowie die Flurstücke 78, 79, 80, 82 in der Flur 25 an der Straße Zandershöfe, Gemarkung Ronsdorf.

**§3 Festlegung der Dachform**
In dem in §2 näher beschriebenen Geltungsbereich der Satzung sind nur Gebäude zulässig mit Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Pultdach (PD).

**§4 Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

13.0 **Rechtsgrundlagen**
für die 1. Vereinfachte Änderung (2. Änderung des Bebauungsplanes)
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

14.1. Festsetzung für die MK-Gebiete:
Innerhalb der MK-Gebiete sind folgende Vergnügungsstätten nicht zulässig: Spielhallen und Wettbüros (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

14.2. Festsetzung für das MK¹-Gebiet:
Spielhallen und Wettbüros sind im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

14.3 Festsetzung für die MI-, MI¹⁻ und MI²-Gebiete:
Die im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Automatenspielhallen und Wettbüros (als Unterarten der Vergnügungsstätten) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

a) Eine Wegstrecke von mindestens 100 Metern zwischen Automatenspielhallen oder Wettbüros zu- und untereinander eingehalten wird,

b) Eine Wegstrecke von mindestens 50 Metern zwischen dem beantragten Standort und bereits vorhandenen sozialen Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Schulen, öffentlichen Spielplätzen, kirchliche Einrichtungen, Jugendzentren, Sucht- und Schuldnerberatungsstellen) eingehalten wird.

Ausnahmsweise können die erforderlichen Mindestabständen unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

Die im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Automatenspielhallen und Wettbüros (als Unterarten der Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

14.4. Festsetzung für die MI³-Gebiete:
Innerhalb der MI³-Gebiete sind folgende Vergnügungsstätten nicht zulässig: Spielhallen und Wettbüros (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

14.5 Gestalterische Festsetzung:
Für die Werbeanlagen von zulässigen Automatenspielhallen und Wettbüros ist der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkender Werbeanlagen nicht zulässig. Die Straßen bzw. Gehweg zugewandten Schaufensterscheiben dürfen nicht mit Folie oder ähnlichen blickdichten Materialen beklebt werden. Die Aufbringung eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben, sowie die Beklebung von Schaufenstern mit mattierter Klarsichtfolie bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter gemessen von dem Straßen- bzw. Gehwegniveau zulässig (§ 86 Abs. 1 BauO NW i. Verb. m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

1.0 **EINTRAGUNGSSYSTEMATIK**
Der Inhalt des Bebauungsplanes ist durch Zeichnung – unter Verwendung der unter der laufenden Nummer 4.0 aufgeführten Planzeichen –, Schrift oder Text festgesetzt. Planzeichen und Eintragungen mit anderer Rechtsqualität sind unter den laufenden Nummern 5.0 – 7.0 beschrieben oder textlich besonders aufgeführt. Die einem Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe vorgenommen.

2.0 **RECHTSGRUNDLAGEN**
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO)(BGBl. I S. 1763), Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanzV)(BGBl. I S. 833).

3.0 **BESTANDSPLAN**
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift für vermessungstechnische Karten und Risse der Stadt Wuppertal -Ausgabe 1972- dargestellt. Mit einem Kreuz markierte bauliche Anlagen sind in der Lage nicht sicher bestimmt. Lagemäßige Bezüge zum Planungsrecht sind nicht möglich.

4.0 **ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN FÜR ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN UND GEOMETRISCHE FESTLEGUNGEN**
Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf besondere textliche Festsetzungen hin. Vermaßungen in Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.
1. Die planungsrechtliche Linie verläuft durch einen im Bestandsplan nachgewiesenen Punkt (z.B. Grenzstein, Hausecke)
2. Die planungsrechtliche Linie wechselt von einem geometrischen Element in ein anderes (z.B. Gerade in Kreis, Knick)
Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
Die Linien verlaufen parallel zueinander
Verlängerung einer Linie
zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
R 60 Kreisbogen mit einem Radius z.B. R = 60
A 50 Klothoide mit einem Parameter z.B. A = 50
Der Winkel zwischen 2 Linien beträgt z.B. 30 Neugrad
Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet
vermessungstechnische Bezugslinie (z.B. Straßenachse)

4.01 **Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist**
Grenze unterschiedlicher Nutzung

4.011 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BBauG)
WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
MK Kerngebiet (§7 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§9 BauNVO)
SO1 Sondergebiet, das der Erholung dient (§10 BauNVO)
SO2 Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§18 BauNVO)
— als Höchstgrenze (§17(4)BauNVO)
— zwingend (§17(4)BauNVO)
Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
Baumassenzahl (§21 BauNVO)

4.012 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BBauG)
o offene Bauweise (§22(2)BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zul.
g geschlossene Bauweise (§22(3)BauNVO)
abweichende Bauweise (§22(4)BauNVO) siehe textliche Festsetzungen
Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
Baulinien (§23(2)BauNVO)
Baugrenzen (§23(3)BauNVO)
Firstrichtung

4.013 Gestaltungsmaßnahmen
45° Dachneigung ≥ gleich oder größer = gleich ≤ gleich oder kleiner
FD Flachdach, SD Satteldach, WD Walmdach
Flachdach — Satteldach
Pultdach — Walmdach

4.02 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§9(1)4 BBauG) sowie für Gemeinschaftsanlagen (§9(1)22 BBauG)**
U = unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, GGa Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze

4.03 **Flächen für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BBauG)**
öffentliche Verwaltung — Feuerwehr
Schule — Schutzbauwerk — Post
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4.04 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§9(1)10 BBauG) oder Schutzflächen (§9(1)24 BBauG)**

4.05 **Verkehrsflächen (§9(1)11 BBauG)**
Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) — Fußweg
**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
P öffentlicher Parkplatz — Böschung
A Fußgängerbereich — Mauer
Einfahrt — Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt

4.06 **Flächen für die Ver- und Entsorgung (§§9(1)12, 9(1)14 BBauG)**
Elektrizität — Abwasser
Gas — Wasser — Abfall
Fernwärme — Ablagerung

4.07 **Versorgungsleitungen (§9(1)13 BBauG)**
unterirdisch — oberirdisch
E Elektrizität S Schmutzwasser R Regenwasser M Fernmeldeleitung O Fernöl(?)
G Gas W Wasser F Fernwärme

4.08 **Grünflächen (§9(1) 15 BBauG)**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Parkanlagen — Dauerkleingarten
Sportplatz — Friedhof
Spielplatz mit Spielbereichsangabe A,B oder C (Nr. 2.11 2.13 Rd.Erl. d. IM vom 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlaß vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1988) und v. 29.03.78 (MBl. NW 1978 S. 649))

4.09 **Wasserflächen**
**Flächen für den Hochwasserschutz und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9(1)16 BBauG)**
R Hochwasserrückhaltebecken
Ü Überschwemmungsgebiet

4.10 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9(1)17 BBauG)**

4.11 **Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft (§9(1)18 BBauG)**

4.12 **Mit Geh-(Gr), Fahr-(Fr) oder Leitungsrechten(Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BBauG)**

4.13 **Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes(§9(1)24 BBauG)**
Schallschutzwand

4.14 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25a BBauG)**
Baum — Strauch

4.15 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§9(1)25b BBauG)**
Baum — Strauch

4.16 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1) 26 BBauG)**
Aufschüttung — Abgrabung
Stützmauer

4.17 **Festsetzung der Höhe**
•109.0 maximale Höhe für bauliche und sonstige Anlagen. Die Höhen zwischen diesen Punkten ergeben sich durch Interpolation.
▼109.0 maximale Höhe für bauliche und sonstige Anlagen. Die Höhe bezieht sich auf die Flächenfestsetzung, in der die Höhenmarke eingetragen ist (z.B. auf eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen).
Rund geklammerte Höhenangaben sind zwingend festgesetzt, eckig geklammerte Höhenangaben sind als Mindestwerte festgesetzt. Höhenwerte unter 100.0 beziehen sich auf das vorhandene Gelände, über 100.0 auf Meter über Normal Null.
TH Traufhöhe — FH Firsthöhe
EH Erdgeschoßfußbodenhöhe — LH Lichte Höhe

4.18 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9(7)BBauG)**

5.0 **ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN FÜR KENNZEICHNUNGEN (§9(5)BBauG)**
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

6.0 **ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG VON PLANZEICHEN FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6)BBauG)**
dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
dem Naturschutz unterliegende Flächen
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

7.0 **DENKMALSCHUTZ**
Baudenkmal

Flurübersicht: Gemarkung 25, 26, 24 Ronsdorf, 18

N

Lage in Flurkarten/Stadtgrundkarten: 83776, 84775, 83774, 84773

| Kartengrundlage: | Maßstab: | Lage im Stadtplan (km²): |
|---|---|---|
| Flurkarte / Stadtgrundkarte | 1:500 (0 – 10m – 20m) | 83/8477 |

Gebiet: Ascheweg / Zandershöfe

# Bebauungsplan 778

# 778

**VERFAHRENSSTAND** (1. Änderung)
1. Offenlegung 07.04. bis 12.05.87
Satzungsbeschluß .......
Recktskräftig, Bekanntmachung gemäß §§12 bzw. 13 BBauG ......

**VERFAHRENSSTAND** (2. Änderung)
...Offenlegung ...... bis.......
Satzungsbeschluß .......
Rechtskräftig, Bekanntmachung gemäß §§ 12 bzw. 13 BauGB 19.07.90

# 3. Änderung