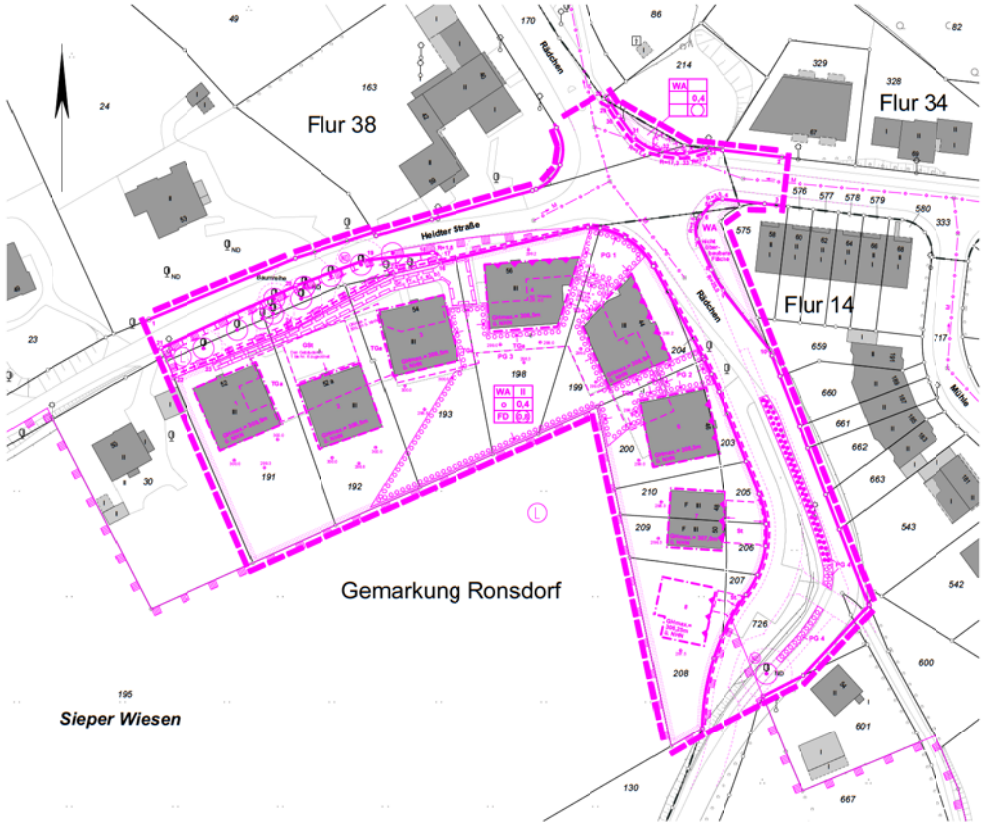
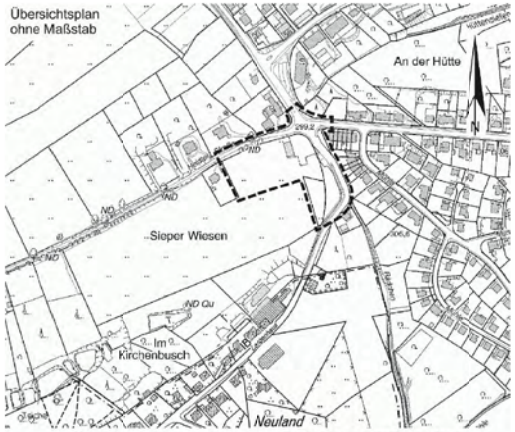


Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)

Punkt Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	32373821,35	5675526,98
2	32373871,73	5675565,49
3	32373970,43	5675554,10
4	32373957,62	5675555,54
5	32373954,97	5675554,47
6	32373952,36	5675561,30
7	32373951,67	5675546,04
8	32373954,99	5675538,79
9	32373957,93	5675533,93
10	32373968,89	5675519,72
11	32373890,57	5675540,48
12	32373890,18	5675541,78
13	32373888,61	5675542,82
14	32373872,67	5675540,98
15	32373856,30	5675534,99
16	32373824,28	5675520,18
17	32373827,29	5675513,10
18	32373837,19	5675516,97
19	32373856,84	5675525,42
20	32373879,48	5675537,83
21	32373930,23	5675579,80
22	32373931,16	5675578,37
23	32373933,21	5675575,20
24	32373936,78	5675570,40
25	32373943,30	5675566,82
26	32373949,11	5675566,37
27	32373953,93	5675567,58



Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1107V
- Heidter Straße / Rädchen -

1. Änderung
Deckblatt A

1107V

Planteil 1

Verfahrensstand:

1. Offenlegung (§3(2) BauGB)

vom 05.12.2013
bis 13.01.2014

Satzungsbeschluss

Stadt Wuppertal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Festsetzung: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2.0 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Festsetzung: Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

2.2 Festsetzung: Im Plangebiet sind die zulässigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 16 Abs. 1 BauNVO). Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,50 m zulässig.

2.3 Festsetzung: Im Plangebiet ist eine Überschreitung der nach Süden und Südwesten orientierten baugrenzen für die Anlage von Terrassen bis zu 5,5 m zulässig.

3.0 Festsetzungen mit Bindungen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Festsetzung: In den Flächen PG 1 und PG 2 sind vier oder mehr bodenständige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, und mit einem Kronenansatz von mindestens 1,6 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Festsetzung: Im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind zwei oder mehr hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Festsetzung: In den Flächen PG 1, PG 2 und PG 3 sind nur niedrig wachsende Gehölze, Stauden und Gräser mit einer Endhöhe von max. 1,2 m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Laubbäume nach Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen.

3.4 Festsetzung: Die Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationssubstratschicht muss eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen.

3.5 Festsetzung: In der Fläche PG 4 ist die vorhandene Schnitthecke zu erhalten und auf einer Länge von 20 m durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern zu ergänzen.

4.0 Festsetzungen zu Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Festsetzung: Tiefgaragen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den speziell festgesetzten Flächen (TGa) zulässig.

4.2 Festsetzung: Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig.

4.3 Festsetzung: In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

4.4 Festsetzung: Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind den Gebäuden Nr. 1 – 6 zugeordnet.

5.0 Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Festsetzung: Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht für die Anlage der Fahrbahn oder der Gehwege benötigten Flächen dauerhaft zu begrünen.

6.0 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Festsetzung: Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm gelten an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.0 Festsetzungen zur Gestaltung

7.1 Gestaltungsfestsetzung: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,3 m über der Oberkante des zukünftigen Gelände (Soll-Geländehöhe) zulässig.

7.2 Gestaltungsfestsetzungen: Bis auf die notwendige Grundstücksverschließung (Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude, festgesetzte Stellplatzflächen) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (z.B. als Rasenfläche).

7.3 Gestaltungsfestsetzung: Die Höhe von Böschungen und Stützmauerwist auf die Höhe von 1,2 m zu begrenzen, gemessen vor der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / unters sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenneuschüttung mit einer Neigung zwischen minimal 1 : 8 und maximal 1 : 3. Eine Kombination von Stützmauern und Böschungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 1,6 m zulässig.

7.4 Gestaltungsfestsetzung: Stützmauern und Außenwände von Tiefgaragen sind als Natursteinmauern oder als mit Natursteinverblendete Mauern zu errichten.

7.5 Gestaltungsfestsetzung: Die Fassaden und Dacheindeckungen des Doppelhauses sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

C. HINWEISE

8.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst
In nicht ausgewerteten Bereich (Bereich um die bestehende Scheune) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Auffälligkeiten des Erdmaterials/Antreffen wird eine schriftliche Abbrugung um ca. 0,5 m sowie eine Bestaetigung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Genauso sind bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9.0 Durchführungsvertrag
Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur die Vorhaben zulässig sind, welche in den näheren Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Heidter Straße / Rädchen – festgelegt sind.

10.0 Bodenfunde
Es wird darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet noch nicht durchgeführt worden sind. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung von Bodeneingriffen (Sondierungen) nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 15 – 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und befunde die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

11.0 Externer Ausgleich
Es wird darauf hingewiesen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen Anlage einer 5.970 m² großen Obstwiese mit der Pflanzung von 36 Obsthochstämmen und der Anlage einer Hecke/-wallhecke auf einer Fläche von 835 m² auf dem Flurstück mit der Nr. 132, Flur 38, Gemarkung Rossdorf, umzusetzen sind. Die Pflanzempfehlungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

12.0 Naturdenkmal
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist im Landschaftplan Gelpe als flächenhaftes Naturdenkmal festgesetzt und als solches zu schützen und zu unterhalten. Die Unterschutzstellung erstreckt sich soweit auf die eingetragenen Bäume (Bergahorn und Stieleiche), als auch auf den unter den Baumkronen befindlichen Raum zzgl. eines 2,0 m breiten Streifens außerhalb der Baumkrone.

13.0 Altlasten
Teilbereiche der Fläche der 1. Änderung sind aufgeschüttet und dort ist voraussichtlich - wie nördlich angrenzende Bodenuntersuchungen aufgezeigt haben - mit erhöhten Schwermetall- und Arsengehalten zu rechnen. Die belasteten Bodenhorizonte sind durch eine 10 – 20cm dicke Mutterbodenschicht/Auffüllschicht sowie Asphalt überdeckt. Für die vorhandene sowie zukünftige Nutzung (dort sich für den Wirkungspfad Boden Mensch (Direktkontakt) keine Gefährdung ableiten, solange dafür Sorge getragen wird, dass der Direktkontakt zu den belasteten Bodenschichten durch zukünftig z.B. durch eine Überdeckung (durchwurzelbare Bodenschicht) oder Versiegelung (Stellplätze, Wegeflächen) unterbunden wird/bleibt. Grundsätzlich ist bei Bodeneingriffen das belastete Aushubmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

EINTRAGUNGSSYSTEMATIK

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2006 (BGBl. I S. 2585)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, Berichtigung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
ERGÄNZUNG DER RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

BESTANDSPLAN

Der in Schwarz eingetragene Bestand (Katasteraus. Topographie) ist entsprechend dem ALKIS-Signaturenkatalog NRW gemäß der GeoInfoDok NRW dargestellt.

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GHmax. maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze inklusive Nummerierung der überbaubaren Flächen
o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugebiet

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen (inklusive Kronentraufe)

Mit Geh- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
zu Gunsten
a) der Anlieger
b) der Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe der Telekommunikationsindustrie

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

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)
unterirdisch
M Mischwasser
FR Fließrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des Geltungsbereichs des 1. Änderungsverfahrens
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5) BauGB)
Fassaden, an denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Unterteilung vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)
Abgrenzung der Baugebiete von Flächen, für die andere Nutzungen festgesetzt sind
R=3,0 Kreisbogen mit einem Radius
Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Baugrenze (nicht tagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet
Koordinatenpunkt (als Beispiel)
zukünftige Geländehöhe nach erfolgter Bebauung (Soll-Geländehöhe) über Normalhöhennull (NHN)
maximal zulässige Oberkante der Tiefgargen (Def.: OK Konstruktion + Vegetationsaufbau) über Normalhöhennull (NHN)
FD Flachdach

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Landschaftsschutzgebiet (LSG)
ND Naturdenkmal

Auf die Darstellung der im Urplan in schwarz eingetragenen Bestandsgebäudehöhen wurde, aufgrund der bereits erfolgten Baumaßnahmen, verzichtet.

Maßstab: 1 : 500
0 m 10 m 20 m 30 m

Parametereinstellung:
UTM Maßstabsreduktion: 0,9996
Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999755869
Streckenreduktion: -2,4 cm auf 100 m
mittlerer Rechtswert: 373.914 km
Erdradius: 6383 km
mittlere ellip. Höhe: 250,00 m

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte
Lage im Stadtplan: 37375
Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

Heidter Straße / Rädchen

vorhabenbezogener Bebauungsplan 1107V

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen