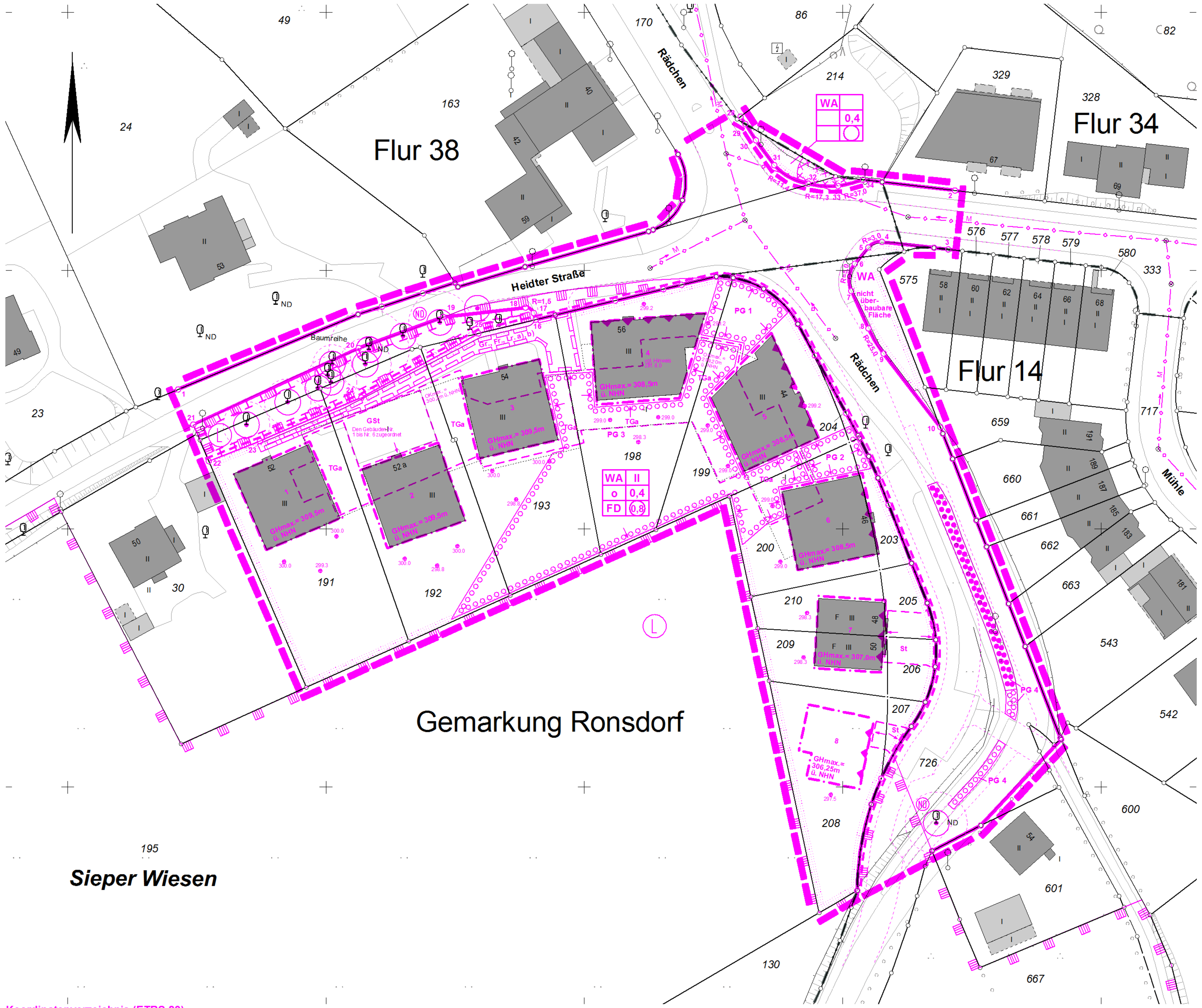
Anlage 02 zur VO/1768/15

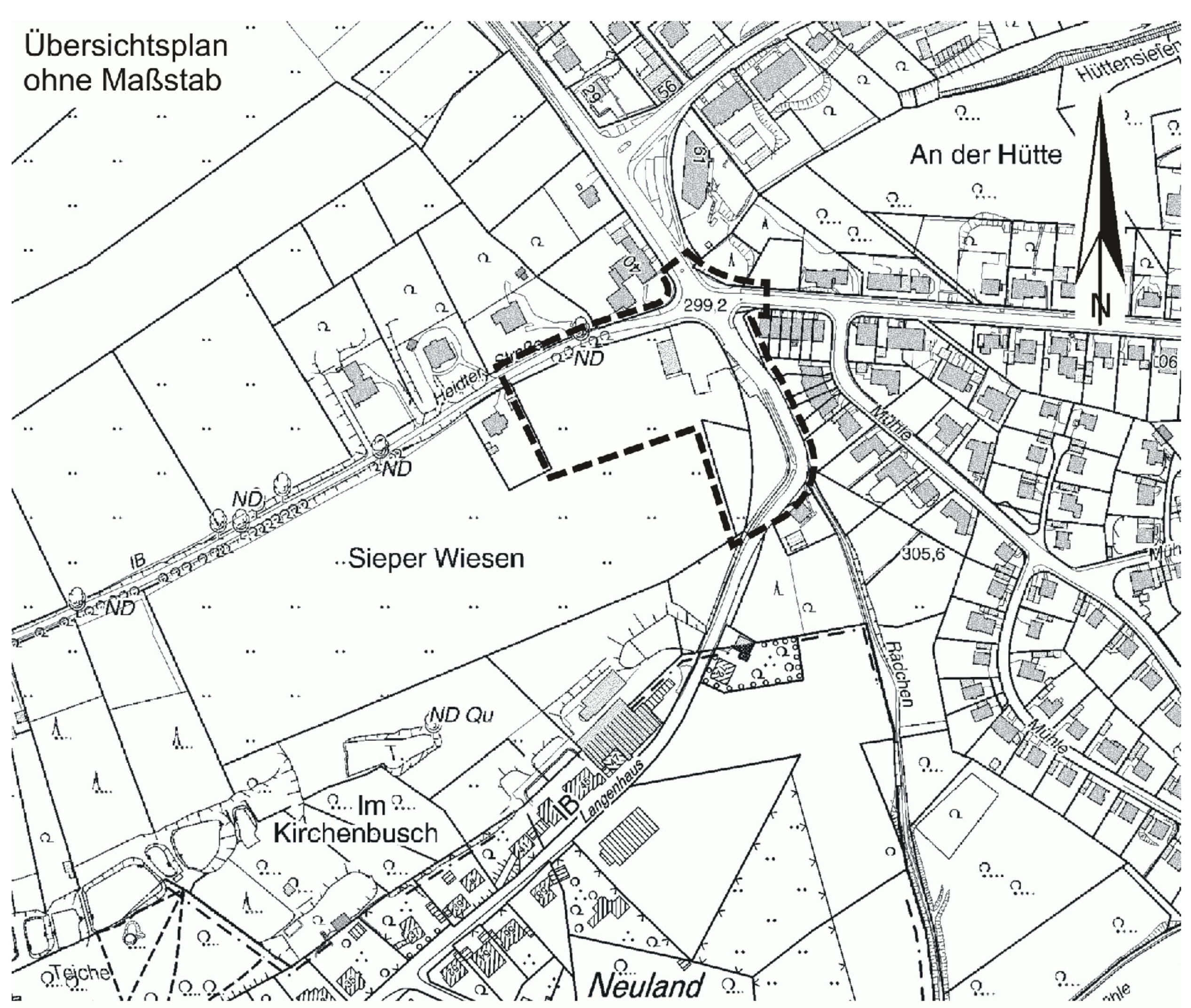
# Stadt Wuppertal




**Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)**

| Punkt Nr. | Rechtswert | Hochwert |
|---|---|---|
| 1 | 32373821,35 | 5675526,98 |
| 2 | 32373971,73 | 5675565,49 |
| 3 | 32373970,43 | 5675554,10 |
| 4 | 32373957,62 | 5675555,54 |
| 5 | 32373954,97 | 5675554,47 |
| 6 | 32373952,36 | 5675551,30 |
| 7 | 32373951,67 | 5675546,04 |
| 8 | 32373954,99 | 5675538,79 |
| 9 | 32373957,93 | 5675533,93 |
| 10 | 32373968,89 | 5675519,72 |
| 16 | 32373890,57 | 5675540,48 |
| 17 | 32373890,18 | 5675541,78 |
| 18 | 32373888,61 | 5675542,82 |
| 19 | 32373872,67 | 5675540,98 |
| 20 | 32373856,30 | 5675534,99 |
| 21 | 32373824,28 | 5675520,18 |
| 22 | 32373827,29 | 5675513,10 |
| 23 | 32373837,19 | 5675516,97 |
| 24 | 32373856,84 | 5675525,42 |
| 25 | 32373879,48 | 5675537,83 |
| 28 | 32373930,23 | 5675579,80 |
| 29 | 32373931,16 | 5675578,37 |
| 30 | 32373933,21 | 5675575,20 |
| 31 | 32373936,75 | 5675570,40 |
| 32 | 32373943,30 | 5675566,82 |
| 33 | 32373949,11 | 5675566,37 |
| 34 | 32373953,93 | 5675567,58 |

Übersichtsplan ohne Maßstab




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

# 1. Änderung
# Deckblatt A

# 1107V

Planteil 1

Verfahrensstand:

Rechtsverbindlich gemäß §10(3) BauGB

bekanntgemacht am 12.03.2014

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1.0 Regelungen 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 Regelungen 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 zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 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 Regelungen 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 Regelungen zu Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.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 Regelungen 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 Regelungen 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 Regelungen zur Gestaltung**

7.1 **Gestaltungsfestsetzung:** Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante des zukünftigen Geländes (Soll-Geländehöhe) zulässig.

7.2 **Gestaltungsfestsetzungen:** Bis auf die notwendige Grundstückserschließung (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 Stützmauern ist auf die Höhe von 1,2 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung 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 Naturstein verblendete 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**
Im nicht ausgewerteten Bereich (Bereich um die bestehende Scheune) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Generell 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 systematischer Geländeerhebungen 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 Obstbäumen und der Anlage einer Wildrosenhecke auf einer Fläche von 835 m²) auf dem Flurstück mit der Nr. 132, Flur 38, Gemarkung Ronsdorf, 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 sowohl auf die eingetragenen Bäume (Bergahorn und Stileichen), als auch auf den unter den Baumkronen befindlichen Raum zzgl. eines 2,0 m breiten Streifens außerhalb der Baumkrone.

**13.0** Teilbereiche der Änderungsfläche 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 Mutterboden/ Kalkschotterschicht sowie Asphalt überdeckt. Für die vorhandene sowie zukünftige Nutzung lässt sich für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) keine Gefährdung ableiten, solange dafür Sorge getragen wird, dass der Direktkontakt zu den belasteten Bodenschichten auch zukünftig z.B. durch eine Überdeckung (durchwurzelbare Bodenschicht) oder Versiegelung (Stellplätze, Wegefläche) unterbunden ist/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 17.12.2008 (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).
Bauordnung 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 28.10.2008 (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. 2986).

## 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 2 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 (Kataster u. 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 (§ 9 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 zugeordente Baugebiet

Flächen für das Anpflanzungen 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)
- Gr.,Fr.,Lr. a), b) — zu Gunsten
  a) der Anlieger
  b) der Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe der Telekommunikationsbranche

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
- Fließrichtung

## SONSTIGE PLANZEICHEN
- GSt / St / TGa — 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)3 BauGB)
- Fassaden, an denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes 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 mir einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet
- o1 — Koordinatenpunkt (als Beispiel)
- ⊕300.0 — zukünftige Geländehöhe nach erfolgter Bebauung (Soll-Geländehöhe) über Normalhöhennull (NHN)
- OKmax = xy m ü. NHN — maximal zulässige Oberkante der Tiefgaragen (Def.: OK Konstruktion + Vegetationssubstrat) über Normalhöhennull (NHN)
- FD — Flachdach

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BauGB)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- (L) — Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- (ND) — Naturdenkmal

Auf die Darstellung der im Urplan in schwarz eingetragenen Bestandsgeländehöhen 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