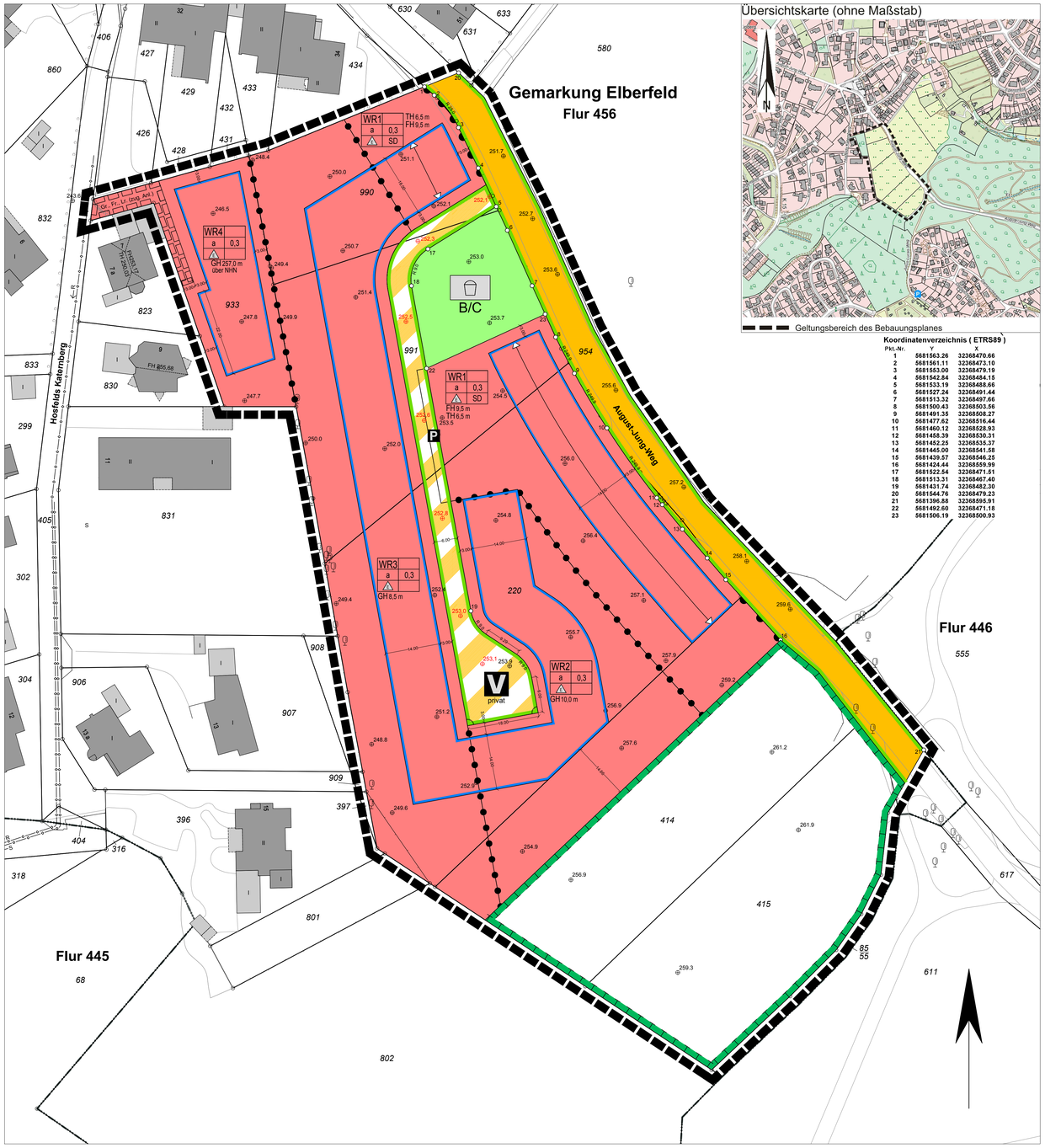
Stadt Wuppertal



Koordinatenverzeichnis (ETRS89)

Pkt.-Nr.	y	x
1	5681563.26	32368470.66
2	5681561.11	32368473.10
3	5681553.00	32368479.19
4	5681542.84	32368484.15
5	5681533.19	32368488.66
6	5681527.24	32368491.44
7	5681513.32	32368497.66
8	5681500.43	32368503.56
9	5681491.35	32368508.27
10	5681477.62	32368516.44
11	5681460.12	32368528.93
12	5681458.39	32368530.31
13	5681452.25	32368535.37
14	5681445.00	32368541.58
15	5681439.57	32368546.25
16	5681424.44	32368559.99
17	5681522.54	32368471.51
18	5681513.31	32368467.40
19	5681431.74	32368482.30
20	5681544.76	32368479.23
21	5681396.88	32368595.91
22	5681492.60	32368471.18
23	5681506.19	32368500.93

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO)

$TH_{12,4\,m}$ — Traufhöhe, als Höchstmaß

$FH_{12,4\,m}$ — Firsthöhe, als Höchstmaß

$GH_{14,8\,m}$ — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche (hinweisliche Darstellung)

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zwei Linien laufen rechtwinklig zueinander

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

unterirdisch R Regenwasser S Schmutzwasser

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anforderungen an die Gestaltung

SD — Dachform

Firstrichtung

Festlegung der Höhenlage

Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,0 m beziehen sich auf die Normalhöhennull-Fläche (NHN).

vorhandene Geländehöhen über NHN

festgesetzte Soll-Geländehöhen über NHN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Bauweise

Für die reinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand; die Länge der Gebäude darf 16,00 m nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen in den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Im WR4 kann die südliche Baugrenze durch Terrassen um 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Terrassenüberdachungen, die die Baugrenze an der straßenabgewandten Gebäudeseite um nicht mehr als 3,0 m überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Seiten nicht durch Wände geschlossen sind (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind einzeln oder insgesamt nur zu einer seitlichen Nachbargrenze des jeweiligen Grundstückes zulässig. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 650 m² pro Einzelhaus festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Wohngebäuden sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine Wohnung muss hinsichtlich ihrer Fläche der anderen Wohnung deutlich untergeordnet sein und darf dabei einen Anteil an der gesamten Geschossfläche von 30% nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

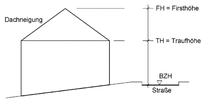
Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den vorhandenen Geländehöhen bis maximal 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

2 Festsetzungen für das Wohngebiet WR1

Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe bzw. First- und Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i/Vm. § 18 Abs. 1 BauNVO).



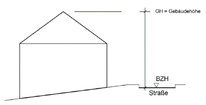
BZH: Bezugshöhe
Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
Firsthöhe: größte Höhe der Dachflächen

3 Festsetzungen für die Wohngebiete WR2 und WR3

Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i/Vm. § 18 Abs. 1 BauNVO).



BZH: Bezugshöhe
Gebäudehöhe: größte Höhe der Dachflächen

4 Natur und Landschaft

4.1 Anlage eines Feldgehölzes

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren. Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzlinienanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zur Eingriffsminderung unabhängig von ihrer Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

B Örtliche Bauvorschriften

1 Dachform

Im WR1 sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Dachaufbauten sind davon abweichend mit geringerer Dachneigung zulässig (§ 89 BauONW).

2 Dachgeschosse

Im WR2 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 8,0 m über dem Straßenniveau (s. Festsetzung B 3.) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Im WR3 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 6,5 m über dem Straßenniveau (s. Festsetzung B 3.) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen (§ 89 BauONW).

3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 30 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig (§ 89 BauONW).

4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun / rotbraune sowie schwarze / anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig (§ 89 BauONW).

5 Vorgartenbereiche

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Mülbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig (§ 89 BauONW).

6 Einfriedung

Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf maximal 1,8 m Höhe zu erhalten. Im Vorgarten (s. B 5) sind Hecken durch Beschneiden auf eine Höhe von maximal 1,2 m zu erhalten. Wenn der Vorgarten eine Länge von 25 m entlang der Erschließungsstraße überschreitet, ist in dem darüber hinausgehenden Bereich ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 1,8 m zulässig. Zäume sind in Verbindung mit Hecken entlang von Verkehrsflächen nur auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten (§ 89 BauONW).

Die Heckenpflanzen sind aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen:

Bepflanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

C Hinweise

1 Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

2 Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36881	Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

August-Jung-Weg / östl. Hosfelds Katernberg

Bebauungsplan 1223

1223