

**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. 3796).  
 Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

**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)

TH12,4 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH12,4 m Firsthöhe, als Höchstmaß

GH14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche (hinweisliche Darstellung)

V Verkehrsbenutzter Bereich

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

— Zwei Linien laufen rechteckig zueinander

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

— unterirdisch R Regenwasser A Abwasser

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

Spießplatz mit Spielbereichsangeabe A, B oder C gem. Nr. 2.11.2.13 Rd. Erl. d. IM v. 31.07.1974 (am 01.01.2003 MSWKS)

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) zugunsten der Anlieger (Anl.)

— 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

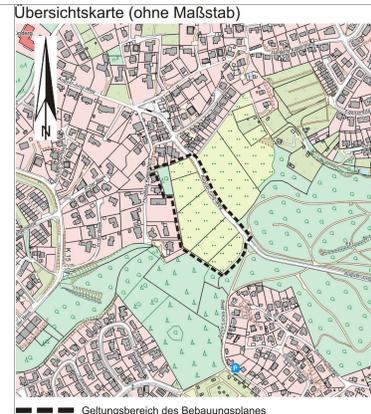
← Firstrichtung

**Festlegung der Höhenlage**

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

⊕ vorhandene Geländegehöhen über NHN

⊕ festgesetzte Soll-Geländegehöhen über NHN



**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Festsetzungen für alle Baugebiete**

1.1 Bauweise

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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

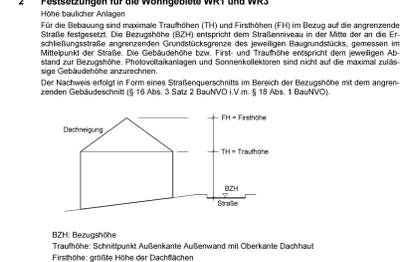
1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

**2 Festsetzungen für die Wohngebiete WR1 und WR3**

Höhe baulicher Anlagen

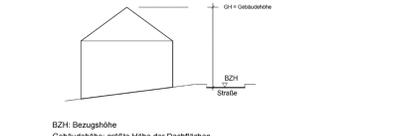
Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in Bezug auf die angrenzende Straße festzusetzen. Die Bezugsfläche (BZ) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe bzw. First- und Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugsfläche. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenschnitts im Bereich der Bezugsfläche mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).



**3 Festsetzungen für das Wohngebiet WR2**

Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf die angrenzende Straße festzusetzen. Die Bezugsfläche (BZ) 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 Bezugsfläche. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenschnitts im Bereich der Bezugsfläche mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).



**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 Gehölzplanung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m<sup>2</sup> Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzcharakter mit hohem Grenzreichtum 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. Austriebe 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 Eingriffminderung unabhängig von ihrer Dachneigung mindestens extern zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**B Örtliche Bauvorschriften für alle Baugebiete**

1 Dachform

Im WR1 und WR3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Dachbauten sind davon abweichend mit geringerer Dachneigung zulässig (§ 9 BauO NRW 2018).

2 Dachgeschosse

Im WR2 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder fachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 8,0 m über dem Straßeniveau (s. Festsetzung A.3.) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen. Im WR4 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder fachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 25,0 m über NHN befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

3 Dachbauten und -einschnitte

Dachbauten und -einschnitte dürfen maximal 30 % der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche in Anspruch nehmen. Als Gebäudehöhe ist nur eine Form (Dachbau oder Dacheneinschnitt) zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun / rotbraune sowie schwarze / anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondecksteine zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

5 Vorgartenbereiche

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauszugang erfolgt und der weiteren Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vielfältig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Mietfahrer zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Stützmauern zum Anlagieren von Geländehöhen sind im Vorgarten nicht zulässig (§ 49 BauO NRW 2018).

6 Einriedung

Einriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf maximal 1,5 m Höhe zu erhalten. Im Vorgarten (s. Festsetzung B.9) 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 ausschließlich eine Höhe der Hecke von 1,8 m zulässig. Zäune sind in Verbindung mit Hecken entlang von Verkehrsflächen nur auf der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten (§ 89 BauO NRW 2018).

Die Heckenpflanzen sind aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen:  
 Befruchtung: für geschnittene, einjährige Pflanze  
 Azar campestris Faidorn  
 Fagus sylvatica Buche  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Taurus baccata Eibe

**C Hinweise**

**Arbeitschutz**

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

**Technische Regelwerke**

Soweit in den technischen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN Normen, VDI-Richtlinien, Gültigkeiten oder andere Regelungen Bezug genommen wird, sind diese im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Bau-Platz 1 in Wuppertal Barmen, Zimmer C-227 von Mo. - Do. in der Zeit von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie am Fr. von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr erreichbar.  
 Weitere Dokumente und Informationen zu diesem Bebauungsplanverfahren sind im Geoportal der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungspläne hinterlegt.

1223

# Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500		
Kartengrundlage: Liegenchaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36881	Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen
August-Jung-Weg / östl. Hoffelds Katernberg		
Bebauungsplan 1223		