



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. S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.03.2019 (GV. NRW. S. 193), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Planzeichen

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

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

- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- V** Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 4, 20 Abs. 1 BauNVO)
- GH 14,8 m** Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

- ▲** nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Versickerungsanlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Allgemeinheit (All), zugunsten der Anlieger (Anl.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN
- festgesetzte Soll-Geländehöhe in m über NN
- 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 (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach)
- 40°** Dachneigung, zwingend

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

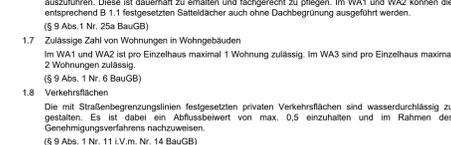
- 1.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen definiert. Aus konstruktiven Gründen kann die Außenkante des Gebäudes maximal 50 cm von der festgesetzten Baulinie zurückweichen. Der dadurch entstehende Freiraum ist, außer in dem Bereich des Hauseingangs, als Kiestreifen auszuführen.
- 1.2 Höhe baulicher Anlagen
Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem niedrigsten an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßenniveau und der Oberkante des Gebäudes (First oder Attika) am höchsten Punkt. Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) im Bebauungsplan eingetragen.
Der Nachweis erfolgt in Form einer Schnittzeichnung des geplanten Gebäudes mit Darstellung der angrenzenden Verkehrsfläche unter Angabe der relevanten Höhenwerte.
(§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 1.3 Nebenanlagen
Über dem Gelände aufstehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² je Grundstück zulässig.
Nebenanlagen müssen zur festgesetzten Baulinie (Straßenbegrenzungslinie) mindestens 3 m Abstand halten.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- 1.4 Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, seitlich der Hauptanlage, zulässig.
Je Grundstück ist nur eine oberirdische Garage oder Stellplatzüberdachung für max. 2 PKW-Stellplätze außerhalb der Hauptanlage zulässig.
Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen zur festgesetzten Baulinie (Straßenbegrenzungslinie) mindestens 3 m Abstand halten.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 1.5 Stellplätze und Zufahrten sind als Rasenflächen mit Rasengittern bzw. Rasenwegen auszuführen. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,2 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 BauGB)
- 1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan sind ausschließlich Sträucher entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste in einem 2,0 m breiten Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste der zulässigen standortthermischen Sträucher:
Aralnische ovalis, Gemeine Felsenbirne
Cornus mas, Korneiskrähe
Cornus sanguinea, Bluthartweigel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, einfrüchtiger Weißdorn
Crataegus oxyacantha, zweifrüchtiger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium, Stechpalme
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkrähe
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa rubiginosa, Zornrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Schneeball

- 1.7 Eine Unterbrechung der Anpflanzung durch Einfriedungen, Zufahrten und Nebenanlagen ist ausgeschlossen. Der Boden ist in diesem Bereich unverändert zu belassen sowie von Folien, Stein- und vergleichbaren Materialschutungen und Plattierungen freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.8 Dachbegrenzung
Die Dachflächen von Hauptanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind mindestens mit einer externen Dachbegrenzung mit einem Wasserspeicher von min. 25 l/m² auszuführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im WA1 und WA2 können die entsprechenden B. 1 festgesetzten Satteldächer auch ohne Dachbegrenzung ausgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.9 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten
Im WA1 und WA2 ist pro Einzelhaus maximal 1 Wohnung zulässig. Im WA3 sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.10 Verkehrsflächen
Die mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,5 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

- 1.11 **B Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW 2018)**
1. **Dachgestaltung**
- 1.1 Baugebiete WA1 und WA2
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptanlagen als Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 40 Grad, ohne Dachüberstand bzw. ausschließlich mit überstehender Regenrinne und Organgangsprofil auszuführen (siehe Skizze A, B und C). Darüber mit Dachaufbauten und -einschnitten sind ausgeschlossen.



B Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 40 Grad in gleicher Ausführung wie die Hauptanlage oder mit einem Flachdach auszuführen.
Für die Dachdeckung der Satteldächer sind alternativ zur Dachbegrenzung ausschließlich schwarze bzw. anthrazitfarbene, nicht glänzende Ton- oder Ziegeldächer oder Natursteine zulässig.
Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind oberflächenbündig in die Satteldächer zu integrieren. Aufgeständerte Konstruktionen sowie abweichende Neigungen zur festgesetzten Dachneigung sind ausgeschlossen.

1.2 **Baugebiet WA3**
Im allgemeinen Wohngebiet (WA3) sind alle Dächer als Flachdächer auszuführen. Dies gilt für Hauptanlagen, Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen. Das oberste Geschoss der Hauptanlage muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens an 2 Seiten um mindestens 2,0 m von der Außenkante der darunter verlaufenden Außenwand zurückspringen.

2 **Fassadengestaltung**
Die Fassaden von Hauptanlagen und Garagen sind als verputzte Flächen oder mit Holz verkleidet, in Weiß-, Grautönen oder Holz naturbelassen auszuführen. Im WA1 und WA2 ist alternativ auch eine Verkleidung mit Naturstein zulässig.
Je Grundstück sind alle Fassaden der Hauptanlage und der Garage in gleicher Art und Weise sowie in gleicher Farbe vollflächig zu erstellen. Muster, Farbabstufungen sowie Farb- und Materialwechsel sind ausgeschlossen.
Fenster und Türen, Fensterbänke, Tropfleche und sonstige Profile in Fassaden- und Dachanschlüssen sind in Weiß, Grau, Anthrazit oder Aluminium bzw. Zink ohne Farbgebung auszuführen.
Außenwand- und Konstruktionselemente von Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind in der gleichen Farbe wie die Fassade oder die Fenster und Türen der jeweiligen Hauptanlage auszuführen.

3 **Antennen**
Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind an der Fassade oder auf dem Dach der Hauptanlage anzubringen. Die Farbgebung des Parabolspiegels muss der jeweiligen Fassade- bzw. Dachfarbe am Befestigungsstandort entsprechen.

4 **Einfriedung**
Einfriedlungen sind ausschließlich als Hecken entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist die Höhe auf maximal 1,20 m, von angrenzenden Straßenniveaus aus, begrenzt.
Pflanzliste der zulässigen standortthermischen Laubbäume:
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche

5 **Mülltonnen**
Wenn Mülltonnen außerhalb von baulichen Anlagen dauerhaft abgestellt werden, müssen sie zur Erschließungsstraße hin mit einer Hecke, entsprechend Punkt B4 (Einfriedungen), abgeschrmt werden.

6 **Stützmauern**
Geländeunterschiede sind durch Böschungen, Stützmauern oder einer Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind ausschließlich aus Naturstein und bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Stützmauern ausgeschlossen.

C **Hinweise**

1 **Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit**
Das Aufstauen, Absenken und Umräumen von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 6 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahme vorzulegen.

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

3 **Bergische Museumsbahn**
Die durch den zukünftigen Streckenausbau der „Bergischen Museumsbahn“ auftretenden Schallmissionen bei Regelbetrieb (derzeit von April bis Oktober eines jeden Jahres, an jeweils 2 Sonntagen im Monat) sowie Sonderfahrten, werden als mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar eingestuft.

4 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Für alle privaten Verkehrsflächen im Plangebiet ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers, der Wuppertaler Stadtwerke Energie und Wasser GmbH, in das Grundbuch einzutragen. Die Flächen für das Gehrecht für die Allgemeinheit sowie das Fahrrecht für die Stadt Wuppertal, zur Änderung des angrenzenden Waldes, sind in der Planzeichnung entsprechend eingetragen.

Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	32369273.47	5673263.62
2	32369295.16	5673279.47
3	32369304.92	5673288.85
4	32369311.25	5673288.74
5	32369315.31	5673300.98
6	32369318.38	5673300.63
7	32369320.52	5673294.99
8	32369337.85	5673292.02
9	32369335.70	5673297.70
10	32369343.02	5673299.43
11	32369369.19	5673215.84
12	32369365.71	5673335.13
13	32369303.05	5673287.14
14	32369316.61	5673272.43

1229 **Offenlegungsbeschluss**

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36973	Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen
An der Museumsbahn		
Bebauungsplan 1229		