

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i. V. m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.06.2020 (BGBl. I S. 1041), BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW S. 2180).

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 Soziales Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

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

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 St Stellplätze
 Tg Tiefgarage
 309,0 vorhandene Geländehöhe in m über NNH
 331,1 vorhandene Firsthöhe in m über NNH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Anforderungen an die Gestaltung
 FD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Puttdach)

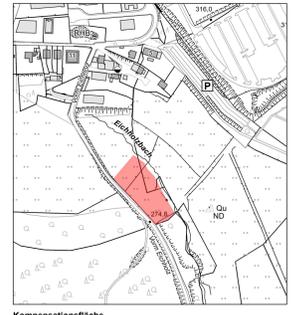
Nachrichtliche Übernahme
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Landschaftsschutzgebiet

A Planungsrechtliche Festsetzungen

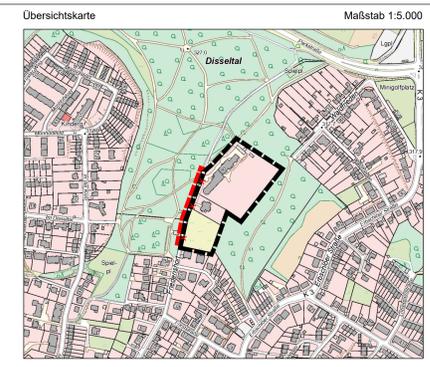
- Art der baulichen Nutzung**
 Innerhalb der für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche sind ausnahmsweise barrierefreie Wohnungen für Personen, die in ihren eigenen Haushalten leben und lediglich unterstützende Pflege- und Betreuungsdienstleistungen („Servicewohnen“) in Anspruch nehmen, zulässig, soweit diese auf die Hauptnutzung bezogen in der Geschossfläche deutlich untergeordnet sind und die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche gewahrt bleibt. Die Nutzung „Servicewohnen“ darf nicht mehr als 30 % der Hauptnutzung betragen (§ 9 Abs. 1 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung**
 Für das Baugelände (WA1) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Regelungen zu Tiefgaragen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
 3.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dazu festgesetzten Flächen zulässig.
 3.2 Stellplätze und Wege sind wasserundurchlässig zu gestalten. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,5 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 3.3 In der nördlich des bestehenden Altenheims gelegenen Fläche für Stellplätze können untergeordnet auch Nebenanlagen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).
- Regelungen zur Grüngestaltung und Artenschutz**
 4.1 Vorgartengestaltung
 Als Vorgarten gelten die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nichtbefestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 4.2 Dachbegrünung
 Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-Entlüftung sowie andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen, sofern diese eine Gesamtfäche von maximal 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist möglich.
 Wird eine Ausnahme zum Umfang der Dachbegrünung erteilt, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde je angefangener 50 m² nicht begrünter Dachfläche ein Laubb Baum (Hochstamm) in der Mindestqualität 16/19 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück in ein geeignetes Pflanzbeet (mind. 12 m² durchwurzelbares, geeignetes Bodenmaterial) zu setzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 4.3 Erhaltung von Kompensationsmaßnahmen
 Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bäume und das gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Feuchtholz sind als Kompensationsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Neupflanzung der Bäume kann in der Lage geringfügig abweichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 4.4 Vermeidung von Vogelschlag
 Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind Vogelschutzgitter bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
 4.5 Muldenbegrünung
 Die privaten Versickerungsmulden sind naturnah mit flachen Böschungen anzulegen und mit einer staubnennreichen, standortgerechten Weidenmischung durch Einsaat zu begrünen. Die Flächen sind möglichst extensiv durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mahgut ist von der Fläche zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 4.6 Insektenschutz
 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) einzusetzen. Die Beleuchtung ist in vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen (deren Oberfläche nicht heißer als 60 °C werden) möglichst niedrig anzubringen. Um ein unerwünschtes Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung zu verhindern, soll die Beleuchtung auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen beschränkt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

B Hinweise

- Straßenentwässerung**
 Die Kanalaranlage zur Regenwasserentwässerung in der Straße „Friedenshort“ ist nur für die Niederschlagsentwässerung der Straße dimensioniert. Die Anlagen dienen nur der Straßeneinweisung und nicht der Entwässerung der angrenzenden Grundstücke.
- Bodenaushub**
 Gem. § 202 BauGB ist der bei Aushubarbeiten anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Der auf den Grundstücken anfallende Bodenaushub ist zur Geländemodellierung der Außenanlagen wieder zu verwenden. Überschüssige unbelastete Aushubmaterialien werden dem Bodenmanagement-Kreislauf zugeführt.
- Baumfällung**
 Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Baumfällungen und Gehölzrücken nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Externer Ausgleich**
 Es wird darauf hingewiesen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer ca. 5.000 m² großen Extensivlandweide) auf der Fläche Gemarkung Eberfeld, Flur 228, Flurstück 154 und Flur 229, Flurstück 69 umzusetzen sind.



Kompensationsfläche



Umgrenzungsbereich des Bebauungsplanes mit Erweiterung

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
 Lagefestpunkt: ETRS89 / UTM
 Höhenfestpunkt: NNH-Höhen 1616

Maßstab: 1 : 500

Lage im Stadtplan: 37477

1231 Offenlegungsbeschluss

Friedenshort
 Bebauungsplan 1231