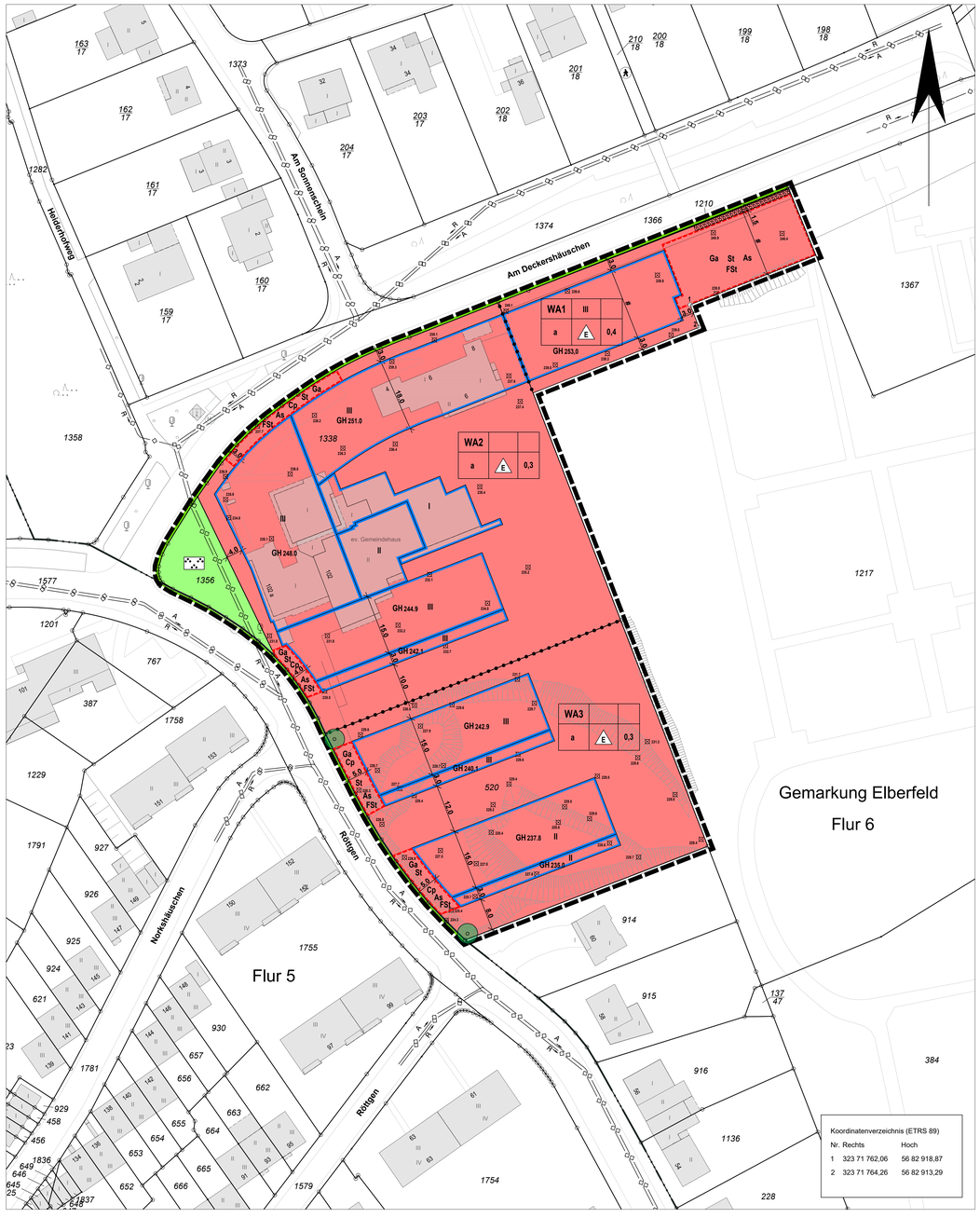

Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)		
Nr.	Rechts	Hoch
1	323 71 762,06	56 82 918,87
2	323 71 764,26	56 82 913,29

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).
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).
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. 218b).

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)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

GH 253.0 — Gebäudehöhe in m über NHN, als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

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

unterirdisch

Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser

Fließrichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

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)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga	Garagen
St	Stellplätze
Cp	Carport
As	Abfallsammelanlage
FSt	Fahrradstellplätze

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

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

288.8 — vorhandene Geländehöhe in m über NHN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO). E-Ladesäulen für den Hausgebrauch sind hiervon ausgenommen.

2. Grundflächenzahl

Für das Baugebiet WA 2 ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Wintergärten, Erkern, Vordächern oder Balkonen sowie notwendige Treppenhäuser für die Erschließung des Gebäudes sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Ausgenommen ist hiervon die südliche Baugrenze des südlichen Baufeldes im WA3 (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Rigolen und Mulden für die Entwässerung allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Notwendige Treppenhäuser für die Erschließung des Gebäudes können die festgesetzten Gebäudehöhen geringfügig überschreiten. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 1 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

5. Bauweise

Die Länge der Gebäude darf 40 m nicht überschreiten, die Breite der Gebäude darf 18 m nicht überschreiten (§ 22 BauNVO). Ausnahmen gelten für die Nutzung des bestehenden Gebäudes der evangelischen Kirchengemeinde.

6. Stellplätze und Garagen/ Carports

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Stellplätze und Carports für Autos und Fahrräder sowie Abfallsammelanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-/St-/Cp-/As/FSt- Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

7. Soziale Wohnraumförderung

Ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 m² ist eine Quote von 20% öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

8. Natur und Landschaft

8.1 Im WA1 ist nördlich der Fläche für Stellplätze eine Fläche für das Anpflanzen einer Hainbuchen- oder Ligusterhecke festgesetzt.

Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 - 100 cm, 2 - 3 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite mindestens 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.2 Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

8.3 Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, ist eine eventuell geplante Außenbeleuchtung im Bereich der Parkplätze oder Zuwegungen mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern auszustatten. Hierbei ist auf eine gezielte Ausrichtung des Lichtpegels nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben zu achten. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.4 Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten in Richtung der Friedhofsfläche, wo sich die Vegetation in den Glasfronten spiegeln kann, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (s. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", unter www.lanuv.nrw.de). Auf spiegelnde Oberflächen (max. 15% Außenreflexionsgrad) ist zu verzichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.5 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind als Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind offene Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen. Innerhalb der Pflanzgruben ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für jeden Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ einzuplanen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

8.6 Neue offene Stellplätze sind aus entwässerungstechnischen Gründen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteine etc. zu errichten. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,5 oder geringer betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.7 Zugangs- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen etc. auszuführen. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,5 oder geringer betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

B Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, 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 Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs zulässig.

2. Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

C Hinweise

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Im Plangebiet stehen karbonzeitliche Schluff- und Tonsteine an. Im südlichen Teil des Plangebietes im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Kalksteine vorhanden. Erdfälle sind im näheren Umfelde nicht bekannt. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere sind die für Baumaßnahmen notwendigen Rodungen von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Übersichtskarte — Maßstab 1:5.000

Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss vom 04.06.2020

Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Offenlegungsbeschluss vom 29.04.2021

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37182

Röttgen / Am Deckershäuschen

Bebauungsplan 1263

1263 **Satzungsbeschluss**