

- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - Mi Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)**
- 0,4 Geschossflächenzahl
 - III Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - TR 0,4m Traufhöhe, als Höchstmaß
 - FR 0,4m Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und BauGB)**
- o Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - △ nur Hausgruppen zulässig
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Bauzunge
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
 - P Öffentliche Parkfläche
 - V Verkehrsbenutzter Bereich
 - R Rad- und Fußweg
 - F Fußweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG und BauGB)**
- oberirdisch E= Elektrizität
 - unterirdisch A= Abwasser, R= Regenwasser, —= Fieberleitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz mit Spielbereichsbezeichnung A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 Rd. Erl. d. IM v. 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erl. vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1986) und vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - W Wall
 - RIS Retentionsfläche für Starkregenereignisse
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG und Nr. 18 a,b BauGB)**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- 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 BBauG und BauGB)**
- Anpflanzung Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - U unterirdisch
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Cp Carport
 - TG Tiefgarage
 - Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
 - Ausschluss von Nebenanlagen
 - Mit Geh-, (Gr-,) Fahr-, (Fr-) und Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (All), zugunsten der Anlieger (Anl), zugunsten der Versorgungsträger (Vers) und Entsorgungsträger (V-E)
 - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN (Stand Juni 1987)
 - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NNH
 - festgesetzte Soll-Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NNH
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Vorgartebereich
- Anforderungen an die Gestaltung**
- SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Putzdach)
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - L Landschaftsschutzgebiet
 - Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West

- Rechtsgrundlagen
- Der Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Verordnungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 295).
- Ab dem 01.07.1987 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Baugesetzbuch 1990 vom 23.07.1988 (BGBl. I S. 1093) (nur für das formale Verfahren).
- Baumzuvorverordnungen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1977 (BauNVO) (BGBl. I S. 1763).
- Ab dem 01.07.1987 gilt die Baumzuvorverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1977, zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974 - Spielflächenmaß (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erl. vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1986) und vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649).
- 3-8.4 —
- Festsetzung für die in der Zeichnung mit der Fußnote 2 bezeichneten Baugelände (WA2): Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bezieht sich auf das vorhandene Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Die Höhen des vorhandenen Geländes sind im Plan eingetragen.
-
- Festsetzung für das mit der Fußnote 3 bezeichnete Baugelände (WA3): Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, soweit sie in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 12-12.2 —
- Die im Plan mit den Buchstaben A abgegrenzten Fußwege am Ende des Wendehammers der Straße „Auf der Kante“ und südlich der Häuser „Oberheidter Str. 48 und 50“ sind in ihrer Abgrenzung festgesetzt. Im Übrigen ist die Unterbindung der Verkehrsflächen und die Lage der anzupflanzenden Bäume im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB innerhalb der Verkehrsflächen nicht festgesetzt.
- Die Eintragung der Hochspannungsfreileitungen in die Zeichnung und die nachfolgenden Regelungen innerhalb des Schutzstreifens zu den Hochspannungsfreileitungen sind nachrichtlich vom Träger der Leitungen (RWE-Essen) übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).
- 14.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt innerhalb des Schutzstreifens 9 m über vorhandenem Gelände.
- 14.2 Weitere Anpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens ist mit dem Träger abzustimmen.
- 14.3 Der Leistungsmast östlich des Gebäudes „Häuschen 54 (ehemals Häuschen 6)“ ist in einem Kreis mit 21,5 m Radius von Bauwerken freizuhalten.
- 15-17 —
18. Festsetzung: Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Baugeländen oberirdische Garagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
-
20. Festsetzung: In den Baugeländen, für die eine abweichende Bauweise (Planeneintragung „a“) nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingetragen ist, werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand - ohne Einschränkung der Länge - errichtet.
- 21-22 —
23. Gemäß § 46 BauGB wird die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB angeordnet.
24. Ab dem 01.07.1987 gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Danach gelten bestimmte Regelungen auch für Bebauungspläne die aufgrund früherer Fassungen der BauNVO aufgestellt worden sind.
25. Hinweis: Aus den gewerblich genutzten Gebieten dürfen die Oberflächenwasser nur vorbehandelt abgeteilt werden.

26. Satzung für die Gestaltung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 815A - Oberheidter Straße / Häuschen - vom 21.12.1993

Aufgrund der §§ 4 und 26 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 478/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW S. 124), in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1994 (GV. NW S. 418/SGV. NW. 232), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV. NW S. 467), wird folgende Satzung erlassen:

§1 Notwendigkeit der Satzung

In Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 815A sind Gebäude und Gebäudegruppen errichtet worden, die mit Flächdächern versehen sind und aufgrund dessen ein relativ homogenes Erscheinungsbild aufweisen. Um Störungen dieser Einheitlichkeit entgegen zu wirken, soll die Satzung erlassen werden.

§2 Geltungsbereich

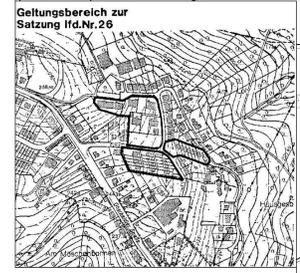
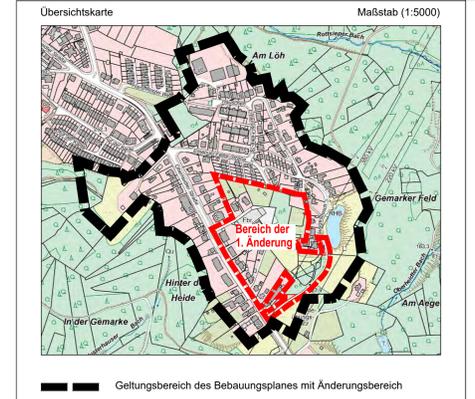
Diese Satzung gilt für Teile des Bebauungsplanes Nr. 815A - Oberheidter Straße / Häuschen - mit dem Geltungsbereich beiderseits der Oberheidter Straße, beiderseits der Straße Häuschen, im Nordwesten von einer Linie zwischen westlicher Grundstücksgrenze Häuschen Nr. 66-68 bis südlicher Grundstücksgrenze Auf der Kante 1, 23-29 begrenzt. Die einzelnen Teilbereiche sind in einem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, näher bezeichnet. Der Lageplan wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus (Neubau) Wuppertal-Sonnen, Große Flurstraße, Zimmer 110, bereitgehalten.

§3 Festlegung der Dachform

In dem in § 2 näher beschriebenen Geltungsbereich der Satzung sind nur Gebäude mit Flachdach - im Sinne der Legende zum Bebauungsplan zulässig. Ausnahmeweise sind auch Satteldächer zulässig, wenn sie eine zusammenhängende Häusergruppe umfassen, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

§4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



1. Änderung
Deckblatt A
815A
Planteil 1

Offenlegungsbeschluss

Stadt Wuppertal

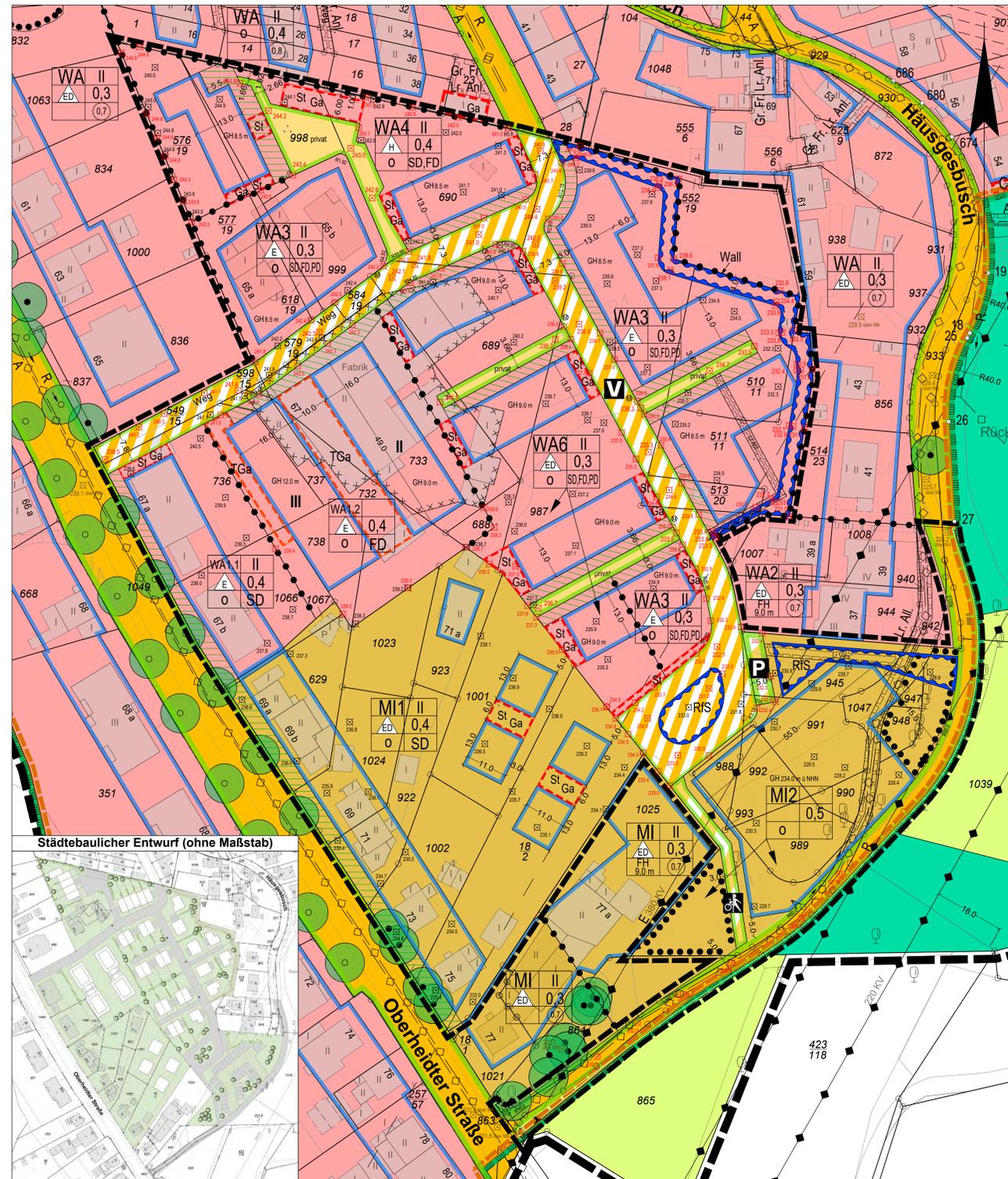
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtplan
Lage im Stadtplan: 36972
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 1000

0m 20m 40m 60m

Oberheidter Straße / Häuschen
Bebauungsplan 815A Planteil 1

Dieser Plan besteht aus 2 Teilen

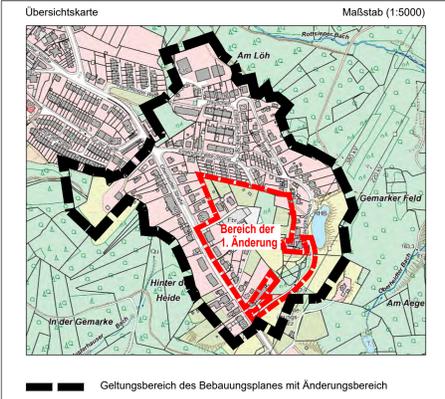


1. Änderung
Deckblatt A
815A
Planteil 2

Offenlegungsbeschluss

- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)**
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)**
- 0,4 Geschossflächenzahl
 - III Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - TH_{max} Traufhöhe, als Höchstmaß
 - FR_{max} Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und BauGB)**
- Offene Bauweise
 - Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und BauGB)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsbedingter Bereich
 - Rad- und Fußweg
 - Fußweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und BauGB)**
- oberirdisch E= Elektrizität
 - unterirdisch A= Abwasser, R= Regenwasser, F= Fließrichtung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Spielfläche mit Spielbereichsbezeichnung A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 Rd. Et. d. IM v. 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlass vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1985) und vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 645)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wall
 - Schutzwall bei Starkregenereignissen
 - Retentionsfläche für Starkregenereignisse
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Nr. 18 a BauGB)**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- 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 und BauGB)**
- Anpflanzen: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - unterirdisch
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Carport
 - Tiefgarage
 - Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
 - Ausschluss von Nebenanlagen
 - Mit Geh-, Fahr-, Fahr- und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (A), zugunsten der Anlage (An), zugunsten der Versorgungsträger (Ver), Ver- und Entsorgungsträger (V+E)
 - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN (Stand Juni 1987)
 - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN
 - festgesetzte Soll-Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Vorgartenbereich
 - Anforderungen an die Gestaltung
 - SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Pultdach)
 - Nachrichtliche Übernahme
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - L Landschaftsschutzgebiet
 - Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West

- 27.0 Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Bauleistungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungsrecht-Gesetz - PlanG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 363)
- Baumzonenverordnung (BauZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzielenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)
- 27.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO**
- 28.1** In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 29.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- 29.1** Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen, die an der straßenabgewandten Gebäuseite angeordnet sind, ist bis zu maximal 3 m zulässig.
- 29.2** Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Vordächern oder Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig.
- 29.3** Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m² nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 30.0 Stellplätze und Garagen**
- 30.1** Garagen, Carports sowie Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze allgemein zulässig.
- 30.2** Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtbereich der geplanten Garage angeordnet werden. In den Baugeländen ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).
- 31.0 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 31.1** Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder fisch geneigtem Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extern zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substratbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzubeden oder mit standortgerechten Stauden und Sedumspresen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 31.2** Vorgärten sind dauerhaft unverriegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schütungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs zulässig. Der befestigte Flächenanteil darf 50 % nicht übersteigen.
- 32.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA.1**
- 32.1 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA.1 sind maximal 9 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 33.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA.2**
- 33.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Im Bebauungsplan sind die geplanten Gelände- oder Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Gelände- oder Soll-Geländeeins bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) im WA.2 sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.
- 33.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
Im WA.2 darf die GRZ für eine Tiefgarage um 0,2 überschritten werden. Insgesamt darf die GRZ um 0,6 nicht überschritten werden.
- 33.3 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA.2 sind maximal 9 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 34.0 Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA6**
- 34.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Im Bebauungsplan sind die Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Gelände- oder Soll-Geländeeins bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) im WA3 und WA6 sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.
- 34.2 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 35.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA4**
- 35.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Im Bebauungsplan sind die Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Gelände- oder Soll-Geländeeins bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) im WA4 sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.
- 35.2 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet WA4 ist maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.
- 35.3 Geforderter Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB**
Die Hausgruppen im WA4 sind gemäß den Vorgaben des öffentlich geforderten Wohnungsbaus zu errichten und für diesen bereit zu stellen.
- 36.0 Festsetzungen für das Mischgebiet MI1**
- 36.1 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im Mischgebiet MI1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.
- 37.0 Festsetzungen für das Mischgebiet MI2**
- 37.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 6 BauNVO**
Im Mischgebiet MI2 sind nur geschlossene Lager erlaubt, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO.
- 37.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Für das Mischgebiet MI2 sind die vorhandenen Gelände- oder Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Gelände- oder Soll-Geländeeins bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.
Die maximale Gebäudehöhe (GH) im MI2 ist durch NN-Höhen in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.
- 37.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
Im Mischgebiet MI2 ist eine GRZ von 0,5 zulässig. Eine Überschreitung dieser GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.
- 37.4 Flächen im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7, Glasdächer sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 37.5 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Die geschlossenen Lager müssen an der Rückwand und an den Seiten mit Efeu oder Wilder Wein begrünt werden.
- 38.0 Örtliche Bauvorschriften**
Gesamtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW
- 38.1 Dachbedeckung**
Für die Dachbedeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarz/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.
- 38.2 Doppel- und Reihenhausbebauung**
Die Fassaden und Dachbedeckungen eines Reihen- und Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.
Die Dächer der Reihen- und Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäuser mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dies aufgrund eines Geländeeins erforderlich ist.
- 38.3 Einfriedungen**
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als standortgerechte Gebölze zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauer/ Gabionen bis zu 1,2 m Höhe errichtet werden. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.
- 38.4 Vorgärten**
Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m hohe Schnittreihen anzuführen.
- 38.9 Hinweis**
- 38.10 Artenschutz**
Rückungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- 39.2 Altlasten**
Im Bereich der ehemaligen Hallen der Sängerei muss bei Bodeneingriffen mit möglichen Altlasten gerechnet werden, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind.
- 39.3 Achtungsabstand Hochspannungsfreileitung**
• Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird.
• Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
• In der ersten Reihe der Gebäude bzw. der Fassadenseiten außerhalb des Achtungsabstandes der Hochspannungsfreileitung sollen schutzwürdige Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Hochspannungsfreileitung vermieden werden.
• Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Entwurzhöhe von maximal 7 m erreichen.
- 40.0 Kennzeichnung**
- 40.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung der Fläche im Bereich des Gebäudes der ehemaligen Sägemühle in der Plankarte zu entnehmen. Die Untere Bodenschutzhöhe ist im Baugeminnungsverfahren zu betonen.



Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
Lage im Stadtplan: 36972
Lagepunkt: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunkt: NN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Oberheidter Straße / Häuschen

Bebauungsplan 815A Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen