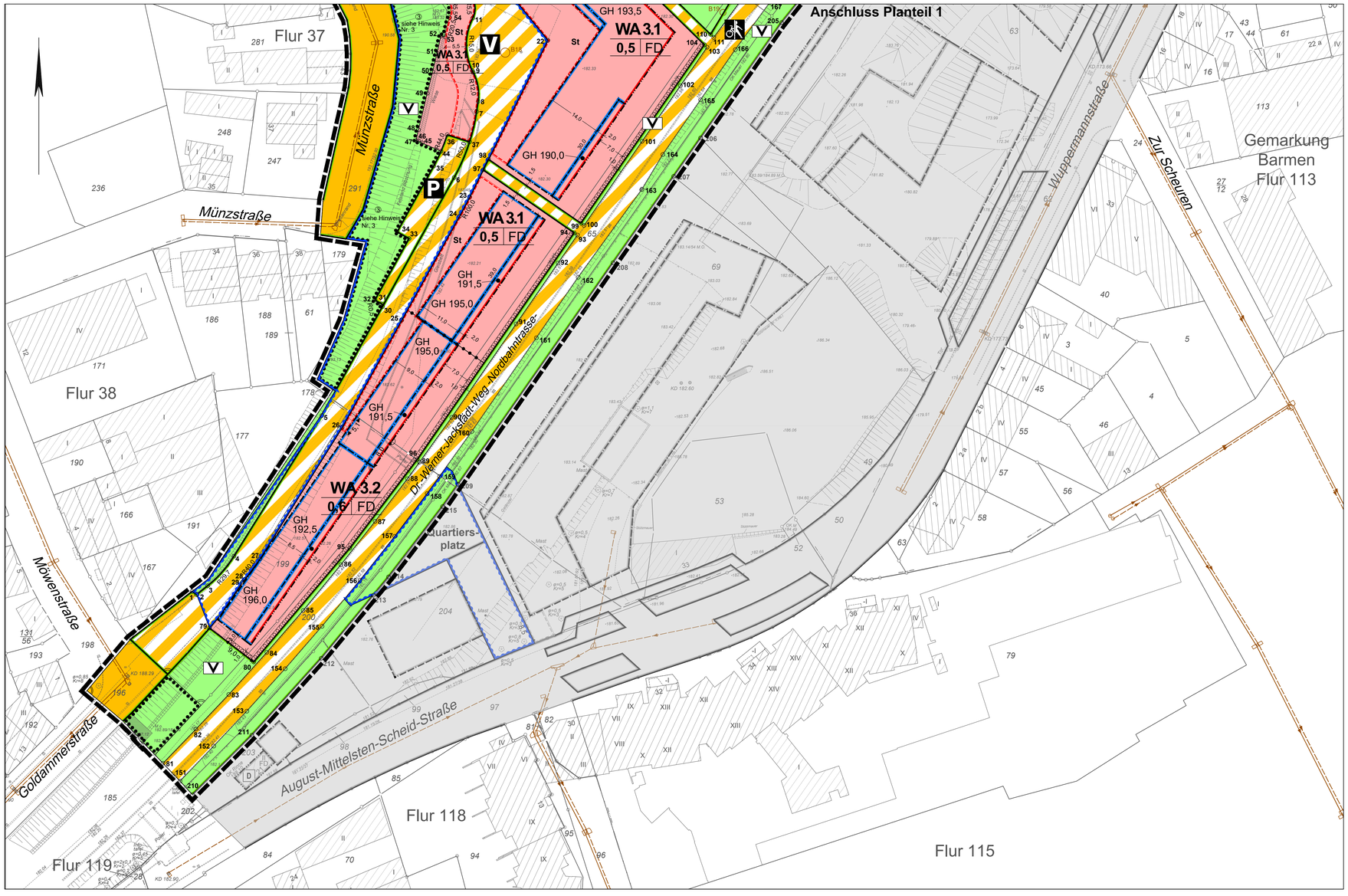


Stadt Wuppertal

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 — Grundflächenzahl
- GH 196,0 — Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

- Baulinie
- Baugrenze
- G1 — Garagengeschosse sowie Geschoss für Abstell- und Technikräume (siehe textliche Festsetzung A 3.1)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Straßenbegleitgrün

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Flächen für die Wasserwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Hecken
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze (siehe textliche Festsetzung A 5.1)
- Tg — Tiefgarage (siehe textliche Festsetzung A 3.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gestaltung baulicher Anlagen

- FD — Flachdach (bis 5° Dachneigung)

Hinweisende Darstellung

- Sanierungsanlage
- Sanierungsbrunnen
- Regenwasserkanal mit Schacht und Fließrichtung (Bestand)
- Schmutzwasserkanal mit Schacht und Fließrichtung (Bestand)

Sonstige Darstellung

- 11,0 — Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
- 11,0 — Die Linien verlaufen parallel zueinander
- Zwei Linien verlaufen gradlinig zueinander
- Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über NHN darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante der Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch Umwehrungen von Dachterrassen um bis zu 1,10 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich die Errichtung von Garagengeschossen sowie von Geschossen für Abstell- und Technikräume zulässig.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Tiefgaragen allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit Tg gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

3.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie Gartenhäuser/ Geräteboxen dürfen eine Grundfläche von 9 m² und eine Höhe von 2,5 m oberhalb der jeweiligen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind oberirdische Garagen nur als Bestandteil des Hauptbaukörpers innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 0,5 m breite Hainbuchenhecke mit einer Höhe von mindestens 1,8 m über dem jeweiligen Höhenniveau der Nordbahntrasse zu pflanzen.

6.2 Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudes sind vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. In Summe sind mindestens 60 % der Dachflächen jedes Gebäudes zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

6.3 Die Dächer von Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen).

6.4 Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang einzelner Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.5 Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig.
Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen

Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen. Die Ausbildung von Dachüberständen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

2. Fassadengestaltung

Die Verwendung polierter oder glänzender Werk- oder Natursteine, Keramikplatten sowie spiegelnder oder farbiger Glasflächen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

3. Technische Aufbauten

Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht. Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 10 % der Dachflächen des Gebäudes zu begrenzen (§ 89 BauO NRW 2018).

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern sind nur in Form von Natursteinmauern zulässig. Ausnahmsweise sind auch Mauern in Ortbeton zulässig. Grundstückseinfriedungen in Form von Draht- und Stabgitterzäunen sind nur in Kombination mit einheimischen Hecken (z. B. Hainbuchen- oder Rotbuchenhecken) zulässig. Entlang der festgesetzten Hainbuchenhecke entlang der Nordbahntrasse (A 6.1) ist die Errichtung eines Zaunes nur an der der Nordbahntrasse abgewandten Seite zulässig. Mit Ausnahme der festgesetzten Hainbuchenhecken entlang der Nordbahntrasse dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (§ 89 BauO NRW 2018).

C HINWEISE

1. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten. Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Planbereich nicht vor. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Ressort Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Stauvolumen für öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind gemäß Überflutungsnachweis (Geoplan Ingenieurbüro GmbH: Stadt Wuppertal Erschließung Heubruch Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Wuppertal, Februar 2020) folgende Stauvolumen durch Hochborde oder Mulden für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen:

- Fläche ①: mindestens 60 m³
- Fläche ②: mindestens 17 m³
- Fläche ③: mindestens 59 m³

4. Überflutungsnachweis für private Flächen

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) ist unabhängig von der Größe der Einzelgrundstücke im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 jeweils für das gesamte Baugebiet vorzulegen.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, Fax: 02206/9030-22, 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Ab dem 14.08.2020 / 01.11.2020 geändertes BauGB durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

Dieser Plan 1241/1 gibt den Verfahrensverlauf ab dem Satzungsbeschluss zum Plan 1241/1 vom 10.05.2021 wieder.

Der Rat der Stadt hat am 10.05.2021 für den Plan 1241/1 die Änderung beschlossen und den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) gefasst.

Wuppertal, den

Oberbürgermeister

Im Stadtboten Nr. / vom ist der vom Rat der Stadt am 10.05.2021 gefasste Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht worden. (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Der Oberbürgermeister
Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Wuppertal, den
I.A.

Deckblatt A

1241/1

Planteil 2

Maßstab: 1 : 500

0 m 10 m 20 m 30 m

Parametereinstellung:
AutoCAD Eintragung ohne Maßstabsreduktion

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lage im Stadtplan:
37481/37482

Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

- Bahnhof Heubruch - Nord -

Bebauungsplan 1241/1 — Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen