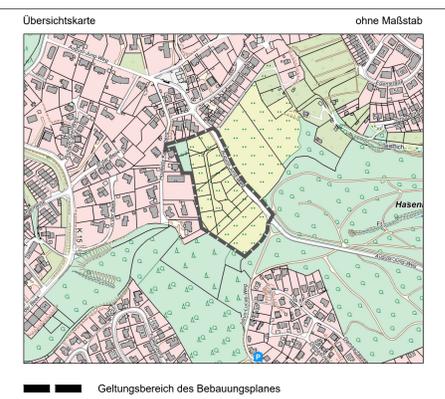


- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3758).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
Rechtsgrundlagen für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) 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. 3758), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1922).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1922).
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).
- Planzeichen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 TH12,4 m Traufhöhe, als Höchstmaß
 FH12,4 m Firsthöhe, als Höchstmaß
 GH16,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 a Abwechslende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Offene Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Offentliche Parkfläche
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Offentliche Grünflächen
 Spielfeld mit Spielbereichsanlage A, B oder C gem. Nr. 21.1-2.13 Rd. Ent. d. IMV v. 31.07.1974 (am 01.01.2003 MSWKS)
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Verwallung zur Rückhaltung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen
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)
Sonstige Planzeichen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger (AnL)
 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
 SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Pultdach)
 Firstrichtung
Festlegung der Höhenlage
 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,0 m beziehen sich auf die Normhöhenfußfläche (NHN)
 vorhandene Geländeoberhöhen über NHN
 festgesetzte Soll-Geländeoberhöhen über NHN
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 unterirdisch R Regenwasser A Abwasser
- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
1 Festsetzungen für alle Baugelände
1.1 Bauweise
 Für die reinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand; die Länge der Gebäude darf 15,00 m nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).
1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen in den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Im WR4 kann die südliche Baugrenze durch Terrassen um 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
1.4 Grundstücksgrößen
 Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 650 m² pro Einheitsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB).
1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten
 In den Wohngebieten sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den vorhandenen Geländehöhen bis maximal 0,5 m zulässig. Darüber hinaus gehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).
2 Festsetzungen für die Wohngebiete WR1 und WR3
Höhe baulicher Anlagen
 Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßeniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgränze, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzuzurechnen.
 Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
3 Festsetzungen für die Wohngebiete WR2
Höhe baulicher Anlagen
 Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßeniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgränze, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzuzurechnen.
 Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
4 Natur und Landschaft
4.1 Anlage eines Feldgehölzes
 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren. Die Gehölzanzahl erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzcharakter mit hohem Grenznutzen zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
4.2 Dachbegrünung
 Die Dachflächen aller Gebäude mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzubereiten. Vorhandene Grünflächen sind zu erhalten. Befestigte Flächen sind oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen sowie Dachterrassen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
4.3 Vorgartenbereiche
 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 Grundstücksgränzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Stützmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- 5 Klimafolgenanpassung**
 Zur Rückhaltung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird zum Schutz von unterliegenden Grundstücken eine Verwallung zeichnerisch festgesetzt. Die Verwallung ist mit einer Höhe von 0,5 m über dem vorhandenen Gelände zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
B Örtliche Bauvorschriften für alle Baugelände
1 Dachform
 Im WR1 und WR3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Dachaufbauten sind davon abweichend mit geringer Dachneigung zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).
2 Dachgeschosse
 Im WR2 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder fachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 8,0 m über dem Straßeniveau (s. Festsetzung A 3) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptkörper zurück zu versetzen.
 Im WR3 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder fachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 25,0 m über NHN befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptkörper zurück zu versetzen.
3 Dachaufbauten und -einschnitte
 Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 30 % der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dachaufschnitt) zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).
4 Dachbedeckung
 Für die Dachbedeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun / rotbraune sowie schwarze / anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).
5 Einfriedigung
 Einfriedigungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf maximal 1,8 m Höhe zu erhalten. Im Vorgarten (s. Festsetzung B 5) sind Hecken durch Beschneiden auf eine Höhe von maximal 1,2 m zu erhalten. Wenn der Vorgarten eine Länge von 25 m entlang der Erschließungsstraße überschreitet, ist in dem darüber hinausgehenden Bereich ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 1,8 m zulässig. Zäune sind in Verbindung mit Hecken entlang von Verkehrsflächen nur auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten (§ 89 BauO NRW 2018).
 Die Heckenpflanzung sind aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen:
 Bepflanzungsliste für geschlossene, einreihige Hecke:
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Buche
 Ligustrum vulgare Liguster
 Taxus baccata Eibe
C Hinweise
1 Artenschutz
 Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
2 Technische Regelwerke
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Güteichten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
3 Überflutungsnachweis
 Zum Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen wird im Rahmen des Antragsverfahrens zum Kanalanschluss der einzelnen Baugrundstücke ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 auch bei abflusswirksamen Flächen < 800 m² gefordert, soweit dies aufgrund der Situation im Einzelfall erforderlich ist (s. DIN 1986-100 14.9.2). Da in dem Erschließungsbereich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Grundstücksanschlüsse durch den Erschließungsträger verlegt und die Gebäude direkt angeschlossen werden, wird die Vorlage eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 auch bei abflusswirksamen Flächen < 800 m² durch eine Verpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1223 für die einzelnen Baugrundstücke sichergestellt. Durch den städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus sichergestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte durchgehende Verwallung (s. A.5) errichtet und dauerhaft erhalten wird. Eine Bepflanzung sowie gärtnerische Nutzung der Verwallung sind zulässig. Die Verwallung ist bei der Errichtung des Grundstücksbezogenen Überflutungsnachweises zu berücksichtigen.



Stadt Wuppertal

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
 Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
 Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

Lage im Stadtplan: 36881

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

August-Jung-Weg / östl. Hoffelds Katernberg
 Bebauungsplan 1223

erneuter Offenlegungsbeschluss im Rahmen des 1223 ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB