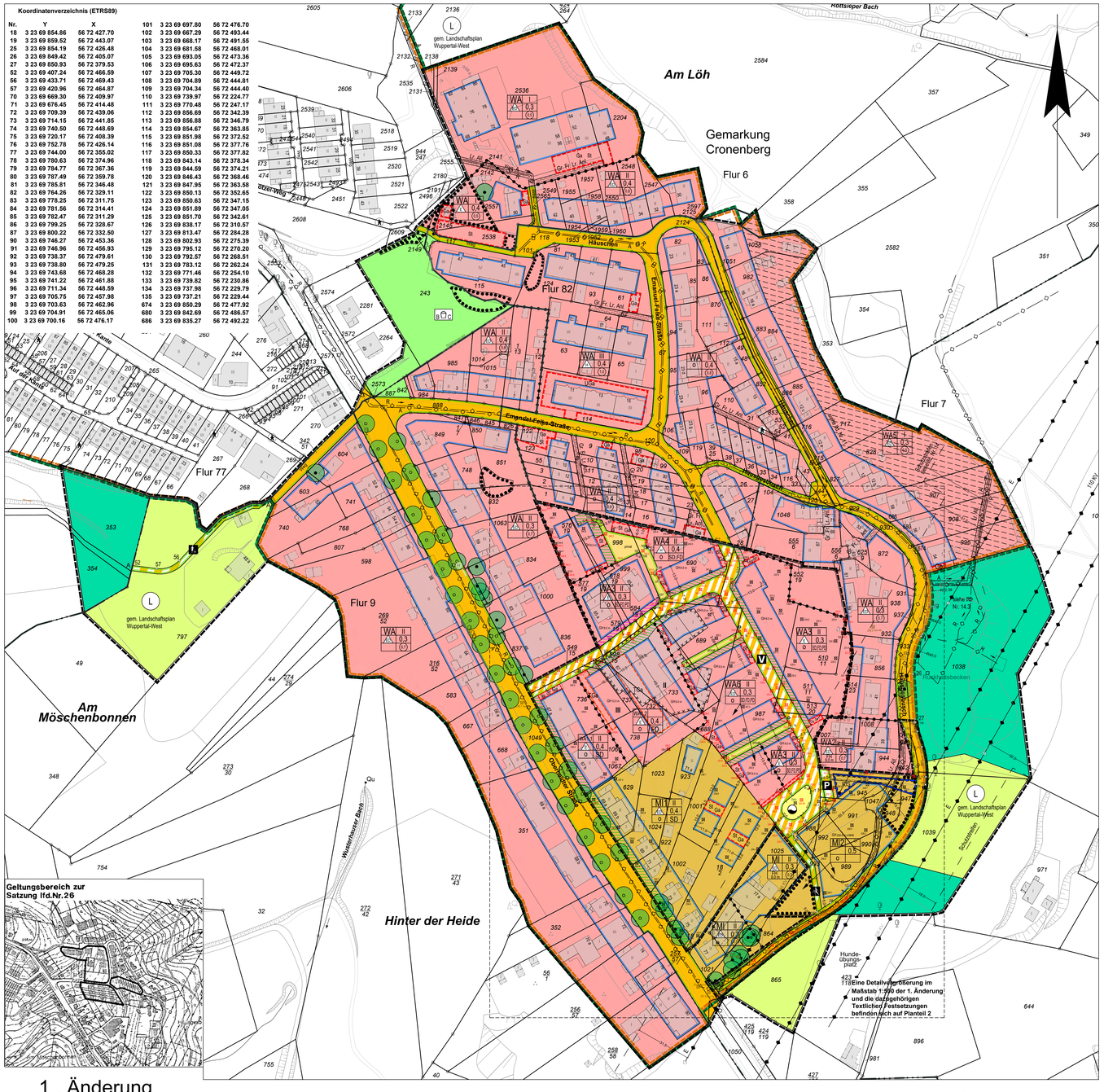


Koordinatenverzeichnis (ETRS89)

Nr.	Y	X
18	3 23 69 854.86	56 72 427.70
19	3 23 69 859.52	56 72 443.07
25	3 23 69 854.19	56 72 426.48
26	3 23 69 849.42	56 72 405.07
27	3 23 69 850.93	56 72 379.53
52	3 23 69 407.24	56 72 466.59
56	3 23 69 433.71	56 72 469.43
57	3 23 69 420.96	56 72 464.87
70	3 23 69 669.30	56 72 409.97
71	3 23 69 676.45	56 72 414.48
72	3 23 69 709.39	56 72 439.06
73	3 23 69 714.15	56 72 441.85
74	3 23 69 740.50	56 72 448.69
75	3 23 69 720.17	56 72 408.39
76	3 23 69 752.78	56 72 426.14
77	3 23 69 744.00	56 72 355.02
78	3 23 69 780.63	56 72 374.96
79	3 23 69 784.77	56 72 367.36
80	3 23 69 787.49	56 72 359.78
81	3 23 69 785.81	56 72 346.48
82	3 23 69 764.26	56 72 329.11
83	3 23 69 778.25	56 72 311.75
84	3 23 69 781.56	56 72 314.41
85	3 23 69 782.47	56 72 311.29
86	3 23 69 799.25	56 72 328.67
87	3 23 69 800.22	56 72 332.50
90	3 23 69 746.27	56 72 453.36
91	3 23 69 746.96	56 72 456.93
92	3 23 69 738.37	56 72 479.61
93	3 23 69 738.80	56 72 479.25
94	3 23 69 743.68	56 72 468.28
95	3 23 69 741.22	56 72 461.88
96	3 23 69 711.34	56 72 448.59
97	3 23 69 705.75	56 72 457.98
98	3 23 69 705.75	56 72 462.96
99	3 23 69 704.91	56 72 465.06
100	3 23 69 700.16	56 72 476.17
101	3 23 69 697.80	56 72 476.70
102	3 23 69 667.29	56 72 493.44
103	3 23 69 668.17	56 72 491.55
104	3 23 69 681.58	56 72 468.01
105	3 23 69 693.05	56 72 473.36
106	3 23 69 695.63	56 72 472.37
107	3 23 69 705.30	56 72 449.72
108	3 23 69 704.89	56 72 444.81
109	3 23 69 704.34	56 72 444.40
110	3 23 69 739.97	56 72 224.77
111	3 23 69 770.48	56 72 247.17
112	3 23 69 856.69	56 72 342.39
113	3 23 69 856.88	56 72 346.79
114	3 23 69 854.67	56 72 363.85
115	3 23 69 851.98	56 72 372.52
116	3 23 69 851.08	56 72 377.76
117	3 23 69 850.33	56 72 377.82
118	3 23 69 843.14	56 72 378.34
119	3 23 69 844.59	56 72 374.21
120	3 23 69 846.43	56 72 368.46
121	3 23 69 847.95	56 72 363.58
122	3 23 69 850.13	56 72 352.65
123	3 23 69 850.63	56 72 347.15
124	3 23 69 851.89	56 72 347.05
125	3 23 69 851.70	56 72 342.61
126	3 23 69 838.17	56 72 310.57
127	3 23 69 813.47	56 72 284.28
128	3 23 69 802.93	56 72 275.39
129	3 23 69 795.12	56 72 270.20
130	3 23 69 792.57	56 72 268.51
131	3 23 69 783.12	56 72 262.24
132	3 23 69 771.46	56 72 254.10
133	3 23 69 739.82	56 72 230.86
134	3 23 69 737.98	56 72 229.79
135	3 23 69 737.21	56 72 229.44
674	3 23 69 850.29	56 72 477.92
680	3 23 69 842.69	56 72 486.57
686	3 23 69 835.27	56 72 492.22

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)

- (V) – Geschossflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse
- TH 12,4 m – Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 12,4 m – Firsthöhe, als Höchstmaß
- GH 14,8 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

- o – Offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- D – nur Hausgruppen zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- privat – Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- F – Fußweg

Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Abwasserbeseitigung
- Wasser, hier: Regenwasser bei Starkregenereignissen

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

- oberirdisch — E= Elektrizität
- unterirdisch — A= Abwasser, R= Regenwasser, → = Fließrichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz mit Spielbereichsangabe 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 Erlaß 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
- RRS – 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)

- 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
- U – unterirdisch
- St – Stellplätze
- Ga – Garagen
- Cp – Carport
- TGa – Tiefgarage
- M – 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.)/ Ver- und Entsorgungsträger (V+E)
- 116,0 m über NN – vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN (Stand Juni 1987)
- 116,0 m – vorhandene Geländehöhe in m über NHN
- 116,0 m – festgesetzte Soll-Geländehöhe in m über NHN
- 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
- Vorgartenbereich

Anforderungen an die Gestaltung

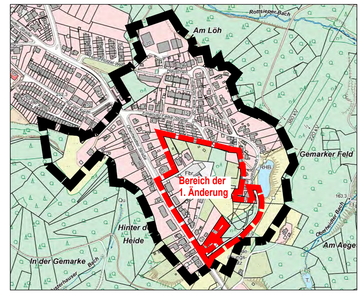
- SD – Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, PD Pultdach)

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- L – Landschaftsschutzgebiet
- Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West

1. ---
2. **Rechtsgrundlagen**
   Der Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) gefasst.
   Ab 01.05.1986 gilt als Rechtsgrundlage das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Artikel 49 des ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I S.265).
   Ab dem 01.07.1987 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) (nur für das formelle Verfahren).
   Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO) (BGBl. I S. 1763).
   Ab 01.01.1987 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
   Planzeichenverordnung (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. Erlass des Innenministers NW vom 31.07.1974 - Spielflächenerlass (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlass vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1986) und vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649).
3. - 8.4 ----
9. **Festsetzung** für die in der Zeichnung mit der **Fußnote 2** bezeichneten Baugebiete (WA2): Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beziehen sich auf das vorhandene Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Die Höhen des vorhandenen Geländes sind im Plan eingetragen.
10. ----
11. **Festsetzung** für das mit der **Fußnote 5** bezeichnete Baugebiet (WA5):
    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 ----
13. 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 Unterteilung der Verkehrsflächen und die Lage der anzupflanzenden Bäume im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG innerhalb der Verkehrsflächen nicht festgesetzt.
14. 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 BBauG).
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 Leitungsmast östlich des Gebäudes „Häuschen 54 (ehemals Häuschen 6)“ ist in einem Umkreis von 21,5 m Radius von Bauwerken freizuhalten.
15. - 17. ----
18. **Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in allen Baugebieten oberirdische Garagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
19. ----
20. **Festsetzung:** In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise (Planeintragung „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 27.01.1990 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 abgeleitet werden.
26. **Satzung für die Gestaltung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 815A - Oberheidter Straße / Häuschen- vom 21.12.1993**
    Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW S. 124), in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Baunordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW S.419/ SGV. NW 232), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV. NW S. 467), wird folgende Satzung erlassen:
    Bekanntmachung siehe Stadtbote Nr. 59/93
    §1 Notwendigkeit der Satzung
    In Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 815A sind Gebäude und Gebäudegruppen errichtet worden, die mit Flachdächern 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 Grundstückgrenze Häuschen Nr. 68-86 bis südlich der 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-Barmen, 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. Ausnahmsweise 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.

Übersichtskarte — Maßstab (1:5000)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 1000

0m 20m 40m 60m

Lage im Stadtplan: 36972



Oberheidter Straße / Häuschen

Bebauungsplan 815A — Planteil 1

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen

1 . Änderung
Deckblatt A

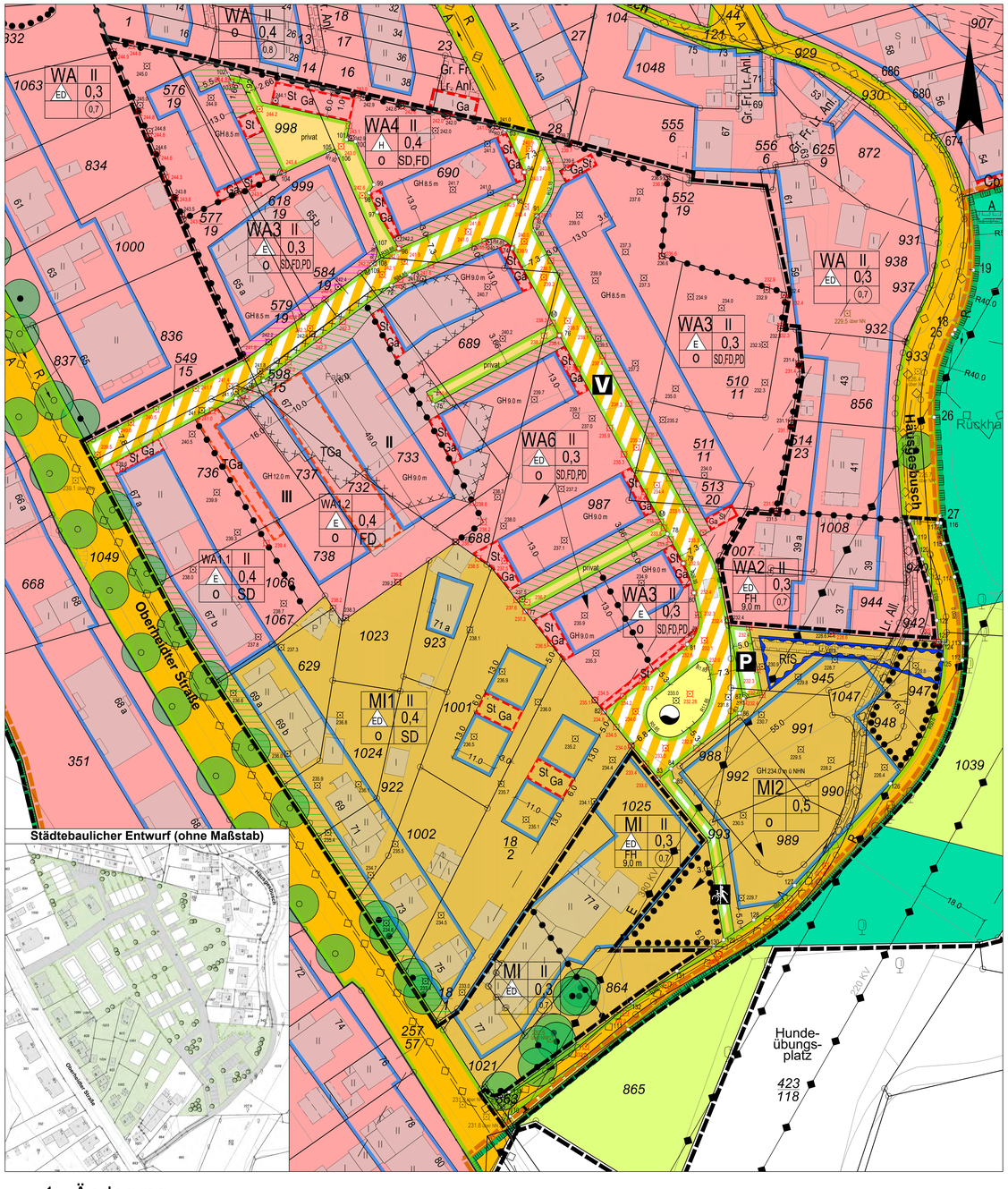
815A

Planteil 1

Satzungsbeschluss

Änderung nach erneuter Offenlage

In diesem Plan zum Satzungsbeschluss sind Änderungen nach erneuter Offenlage in MAGENTA eingetragen.



1 . Änderung
Deckblatt A

815A

Planteil 2

Satzungsbeschluss

Änderung nach erneuter Offenlage

In diesem Plan zum Satzungsbeschluss sind Änderungen nach erneuter Offenlage in MAGENTA eingetragen.

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)

- (E) – Geschossflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse
- TH≤2,4 m – Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH≤2,4 m – Firsthöhe, als Höchstmaß
- GH≤4,8 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

- o – Offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a – Abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- privat – Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- Fußweg

Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Abwasserbeseitigung
- Wasser, hier: Regenwasser bei Starkregenereignissen

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

- oberirdisch – E= Elektrizität
- unterirdisch – A= Abwasser, R= Regenwasser, —► = Fließrichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz mit Spielbereichsangabe 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 Erlaß 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
- RfS – 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)

- 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
- U – unterirdisch
- St – Stellplätze
- Ga – Garagen
- Cp – Carport
- TGa – Tiefgarage
- M – 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.)/ Ver- und Entsorgungsträger (V+E)
- 116,0 m über NN – vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN (Stand Juni 1987)
- 116,0 m – vorhandene Geländehöhe in m über NHN
- 116,0 m – festgesetzte Soll-Geländehöhe in m über NHN
- 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
- Vorgartenbereich

Anforderungen an die Gestaltung

- SD – Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, 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 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (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).

28.0 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 Gebäudeseite angeordnet sind, ist bis zu maximal 3 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 3 BauGB).

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 3 BauGB).

29.3 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m³ nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

30.0 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports sowie Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze allgemein zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden.

In den Baugebieten ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur anderenden 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 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 (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

31.2 Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen.

Schüttungen 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 WA1.1

32.1 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1.1 sind maximal 9 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

33.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA1.2

33.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind die geplanten Geländehöhen als Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Im WA1.2 sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

33.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im WA1.2 darf die GRZ für eine Tiefgarage um 0,2 überschritten werden. Insgesamt darf die GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.

33.3 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1.2 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 Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 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 Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 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 Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Hausgruppen im WA4 sind gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten 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 (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI2 sind nur geschlossene Lager erlaubt, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht sind (§ 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 Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die maximale Gebäudehöhe (GH) im MI2 ist durch NHN-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.

37.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)

Die im Mischgebiet MI2 festgesetzte Retentionsfläche dient der Ableitung des Oberflächenwassers und ist in kaskadierter (treppenförmiger) Ausbildung herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

38.0 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

38.1 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

38.2 Doppel- und Reihenhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen 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 dieses aufgrund eines Geländegefälles erforderlich ist.

38.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als standortheimische Gehölze 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 Vorgarten

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 Schnitthecken auszuführen.

39.0 Hinweise

39.1 Artenschutz

Rodungen 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 Sägefabrik muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen 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 Baumumbruch 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 sollten schutzwürdige Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Hochspannungsfreileitung vermieden werden.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen.
- Bei baulichen Vorhaben im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Amprion GmbH zu beteiligen.

39.4 Überflutungsnachweis

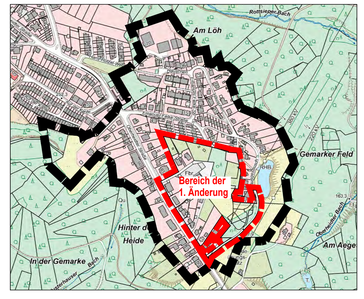
Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Aufgrund der besonderen topographischen Situation ist für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche im allgemeinen Wohngebiet WA3 (ausgenommen ein Grundstück im WA3, welches unmittelbar an das WA6 grenzt) in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Vermässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

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 Sägefabrik in der Plankarte zu entnehmen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Übersichtskarte — Maßstab (1:5000)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 36972



Oberheidter Straße / Häuschen

Bebauungsplan 815A — Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen