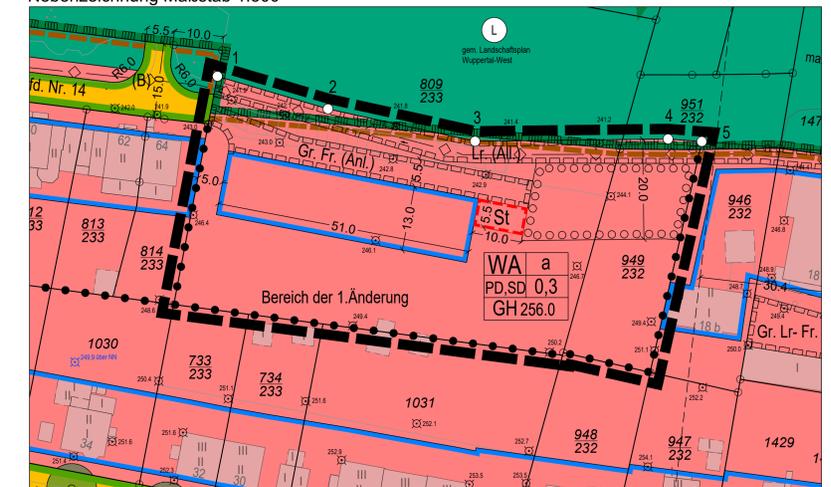


Nebenzeichnung Maßstab 1:500



- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)
- 0,4 Geschossflächenzahl
 - III Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und BauGB)
- GH 256,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NNH 2016
 - 0, a Bauweise: o - offen a - abweichend
 - Gr. Lr. Fr. Anl. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG und BauGB)
- Offizielle Straßenverkehrsflächen
 - Offizielle Parkfläche
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG und BauGB)
- unterirdisch
 - Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser
- Flächen für die Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Stellplätze
 - Mit Gehr. (Gr.), Fahr. (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten Allgemeinheit (All.) / Anlieger (Anl.) / Versorgungsleiter (Vers.) / Ver- und Entsorgungsträger (V+E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG und BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 BauGB)
 - vorhandene Geländehöhe in m über NN (aus Urplan, Stand Mai 1985, das heute vorhandene Gelände kann davon abweichen)
 - vorhandene Geländehöhe in m über NNH 2016 (Stand Okt. 2019 und April 2020)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Anforderungen an die Gestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG und BauGB)**
- SD PD Dachform (SD Satteldach, PD Pultdach)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle 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).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 6) 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 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 6).

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1095).

Planzeichnerverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 6).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Aufhebungen

1. **Hinweis:** Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume ist nicht festgesetzt.

2. 4. ---

5. Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6. 7. ---

8. **Hinweis:** Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand sind §§ 46 und 47 des Landesforstgesetzes NW vom 24.04.1980 (GV. NW. S. 549) zu beachten.

9. ---

10. Ab 01.07.1987 gilt für das formale Verfahren das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

11. Der Schwabhauser Bach ist als Topographie eingetragen (Bestandsanabe). Zu beiden Seiten des Bachlaufes ist eine je 5m breite Fläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Schutz und Unterhaltung des Gewässers).

12. Die Traufhöhen sind als Maximalwerte festgesetzt und beziehen sich auf das vorhandene Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

13. ---

14. **Festsetzungen** für die 3 m breite Fläche hinter der Straßenbegrenzungslinie gegenüber Friedensstr. Hs.-Nr. 56-64 von (N) nach (S):

14.1 WA Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

14.2 Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

15. 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.

17. ---

Planungsrechtliche Festsetzungen für die 1. Änderung

18. **Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA)**

19. **Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um lediglich bis zu 20 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

20. **Gebäudehöhe**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 19 BauNVO).

21. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

21.1 **Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der straßenbegrenzten Gebäudeseite darf 22 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO).

21.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Terrassen und Balkone, die an der straßenbegrenzten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

21.3 **Terrassenüberdachungen**, die die Baugrenze an der straßenbegrenzten Gebäudeseite um nicht mehr als 3,0 m überschreiten sind zulässig (§ 9 Abs. 3 BauNVO).

22. **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

22.1 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

22.2 **Stellplätze, Garagen und Carports**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Obenständige Garagen oder Carports sind als Bestandteil des Hauptgebäudekörpers nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

23. **Grüngestaltung und Niederschlagsentwässerung**

23.1 **Entsorgungsflächen einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Bei Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist der Überlauf zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes vor Ausspülungen, Gerinnen, o.ä. in Form von Gullys zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

23.2 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Offene Stellplätze und Flächen (z.B. Wegefläche, Freizeite, u.ä.) sind aus wasserundurchlässigen Materialien wie z.B. offengliedigen Pflastersteinen, Rasengrünsplänen, etc. zu errichten. Der Systemaufbau muss mindestens 0,25 betragen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn anderfalls die Funktion der Fläche relevant beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

23.3 **Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 15° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substratbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten (Gräser-) Kräutermischung anzubereiten oder mit standortgerechten Säulen und Sedumrossen 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).

24. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von der vorhandenen Geländeoberfläche bis maximal 1,0 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert oder dies entwässerungstechnisch erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

25. **Nachrichtliche Übernahmen**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen. Der Landschaftsplan wird gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW durch Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes in den sich mit dem Geltungsbereich überschneidenden Bereichen außer Kraft gesetzt, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der Berichtigung des Flächenutzungsplanes nicht widersprochen hat.

26. **Hinweise**

26.1 **Schmutzwasserkanal**

Der vorhandene Schmutzwasserkanal besteht aus Asbestzement. Bei der Erstellung der Hausanschlüsse sind daher besondere Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der TGRS 519 zu treffen.

Der Zugang zum Schmutzwasserkanal ist für etwaige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten ständig frei zu halten. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass oberhalb des Kanals nicht mit Rüttelplatten oder Walzen gearbeitet wird. Der Baubeginn ist der WSW Energie & Wasser AG, 12121 rechtzeitig mitzuteilen, um eine Bewässerung des S-Kanals mittels Kamerabefahrung durchführen zu können.

Ein Streifen von jeweils 3 m links und rechts der Kanalachse darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

26.2 **Atmenschutz**

Rundungen und starke Rückschnitte von Gehözen müssen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Schutzzeilen vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

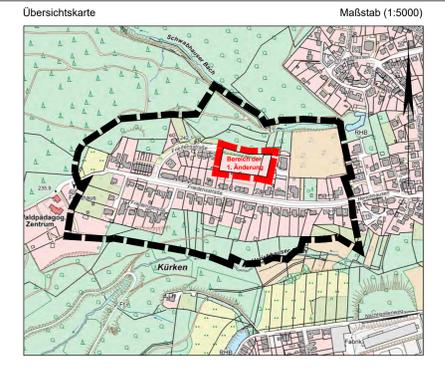
26.3 **Boden**

Für die Erschließung und das Baufeld muss ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Aufschüttungen sind mit geeignetem Bodenmaterial gemäß dem bodenschutzrechtlichen Regelwerken auszuführen.

26.4 **Radonbelastung**

Das Bebauungsplanobjekt liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes II. Die Einteilung erfolgt auf der Grundlage von Radongehalten in der Bodenluft in Radonvorsorgegebieten der Stufe II liegt eine Belastung mit 40 bis 100 kBq/m³ vor. Um Risiken im Hinblick auf erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft von Gebäuden zu mindern, werden für die Errichtung von Gebäuden präventiv die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radonichtigen Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radonichtigen Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- Einbringen einer radonichtigen Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiebeltritt unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien



Stad Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtrundkarte
Lagefestpunkt: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunkt: siehe oben

Lage im Stadtplan: 36874

Maßstab: 1 : 1000

0m 20m 40m 60m

1. Änderung Deckblatt A

809 Satzungsbeschluss

Friedensstraße
Bebauungsplan 809