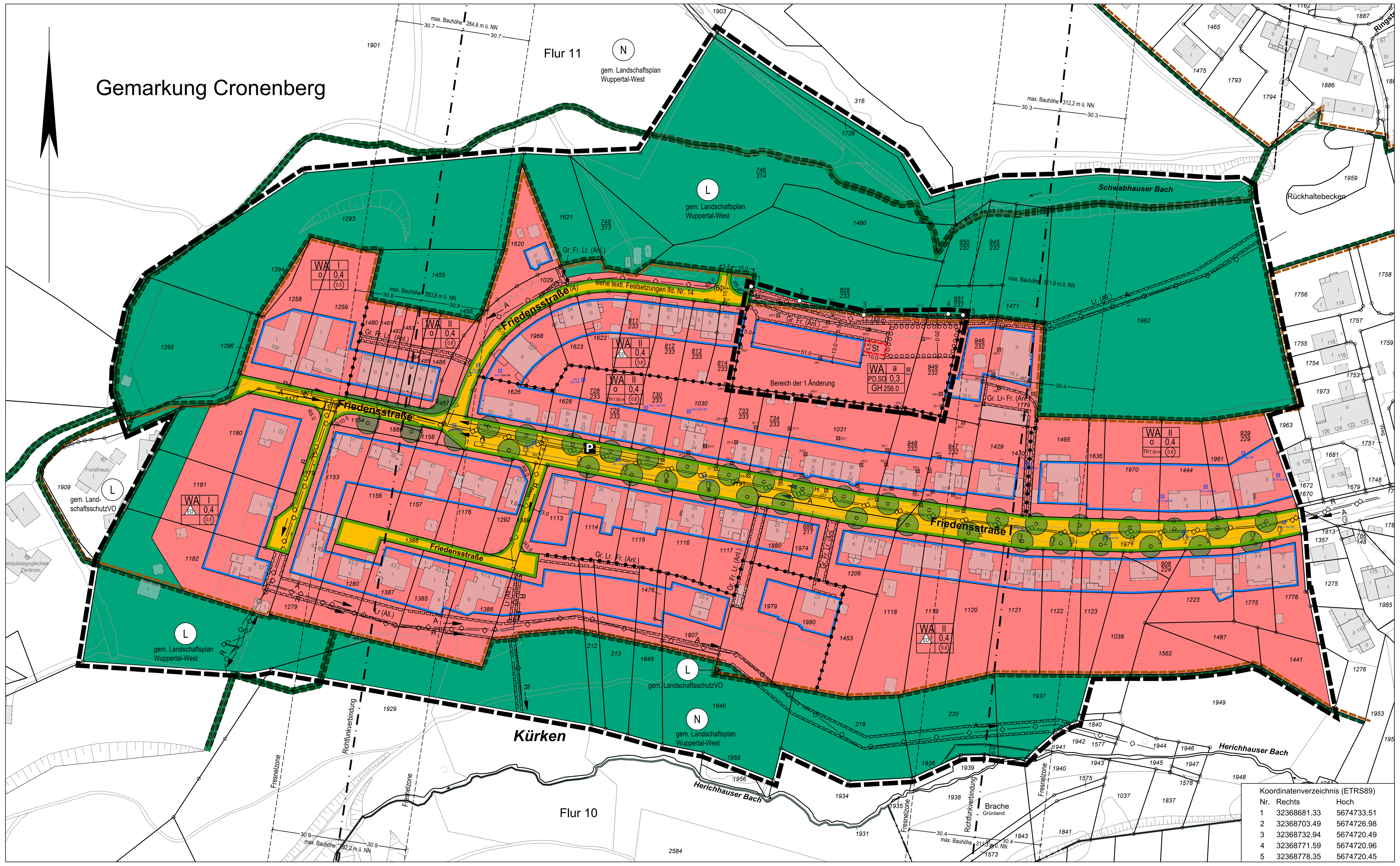
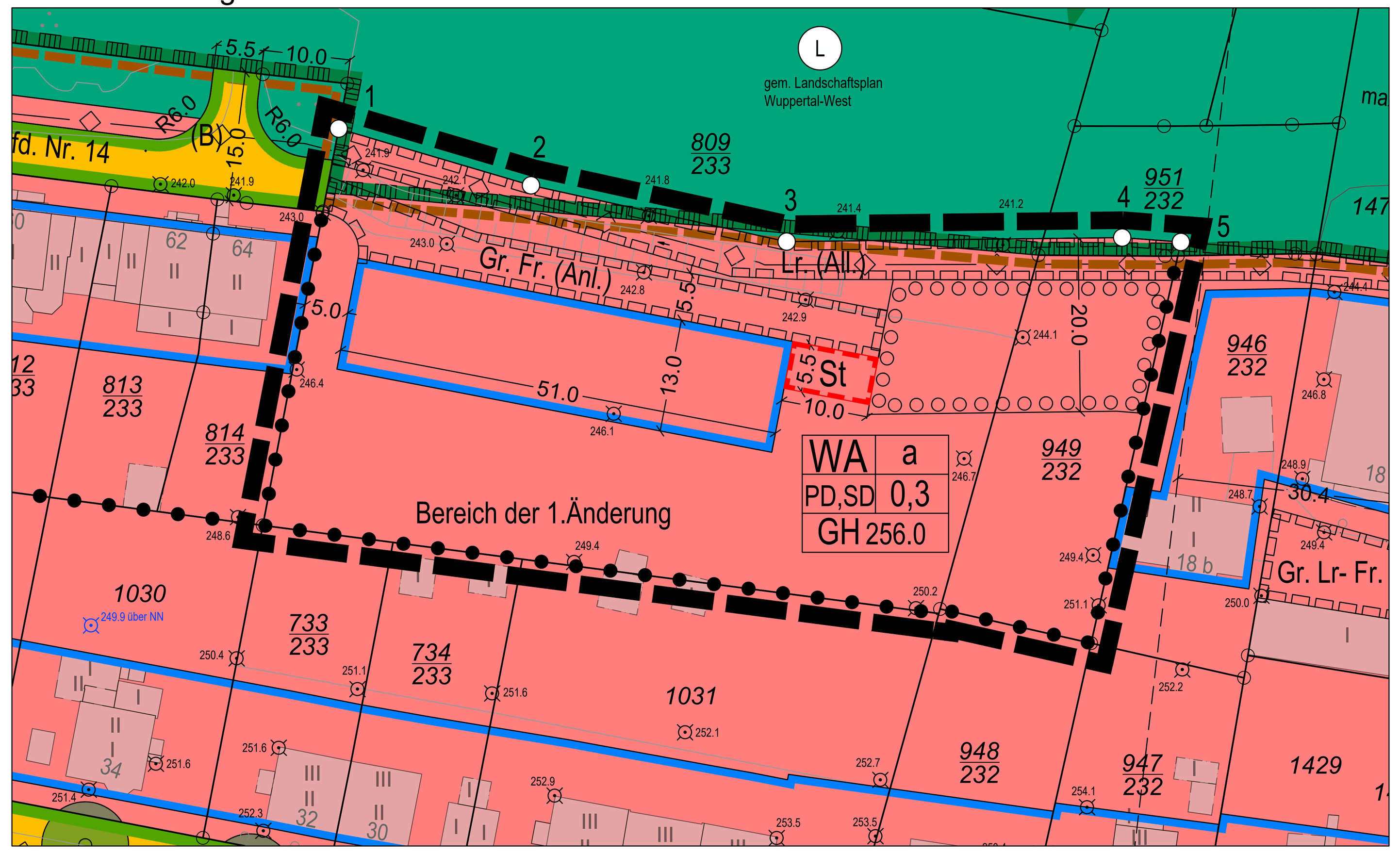
Anlage 2 zu VO/0109/23/1 - Neuf.



Koordinatenverzeichnis (ETRS89)		
Nr.	Rechts	Hoch
1	32368681.33	5674733.51
2	32368703.49	5674726.98
3	32368732.94	5674720.49
4	32368771.59	5674720.96
5	32368778.35	5674720.45

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)

- (0,7) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse
- TH 12,4 m — Traufhöhe, als Höchstmaß (siehe lfd. Nr. 12)
- GH 256,0 — Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN 2016

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

- o , a — Bauweise: o - offen a - abweichend
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkfläche

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

- unterirdisch
- A — Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser

Flächen für die Landwirtschaft 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)
- St — Stellplätze
- Mit Geh- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten: Allgemeinheit (All.) / Anlieger (Anl.) / Versorgungsträger (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 BBauG)
- vorhandene Geländehöhe in m über NN (aus Urplan, Stand Mai 1985, das heute vorhandene Gelände kann davon abweichen.)
- vorhandene Geländehöhe in m über NHN 2016 (Stand Okt. 2019 und April 2020)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anforderungen an die Gestaltung

- SD,PD — Dachform (SD Satteldach, PD Pultdach)

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- N — Naturschutzgebiet
- L — 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 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).

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

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).

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. 1086).

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).

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. 546) zu beachten.

9. ---

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

11. Der Schwabhauser Bach ist als Topographie eingetragen (Bestandsangabe). Zu beiden Seiten des Bachlaufes ist eine je 5m breite Fläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) (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 (A) nach (B):

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

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

15. ---

16. 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 NHN 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, § 18 BauNVO).

21. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

21.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzenzabstand. Die Länge der straßenzugewandten 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 straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

Terrassenüberdachungen, die die Baugrenze an der straßenabgewandten Gebäudeseite um nicht mehr als 3,0 m überschreiten sind zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

21.3 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

In einem Abstand von 5,0 m zu dem eingetragenen Schmutzwasserkanal sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

22. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

22.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen unzulässig. 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).

Oberirdische 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. linienförmig 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, Freisitze, u.ä.) sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, etc. zu errichten. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,25 betragen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn andernfalls 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 Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen 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 Geländehöhe 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 Flächennutzungsplanes nicht widersprochen hat.

26. Hinweise

26.1 Schmutzwasserkanal

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

Der Zugang zum Schmutzwasserkanal ist für etwaige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten ständig frei zu halten. Bei Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass oberhalb des Kanals nicht mit Rüttelplatten oder Walzen gearbeitet wird. Der Baubeginn ist der WSW Energie & Wasser AG, 12/121 rechtzeitig mitzuteilen, um eine Beweissicherung 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 Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen müssen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Schutzzeiten vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

26.3 Boden

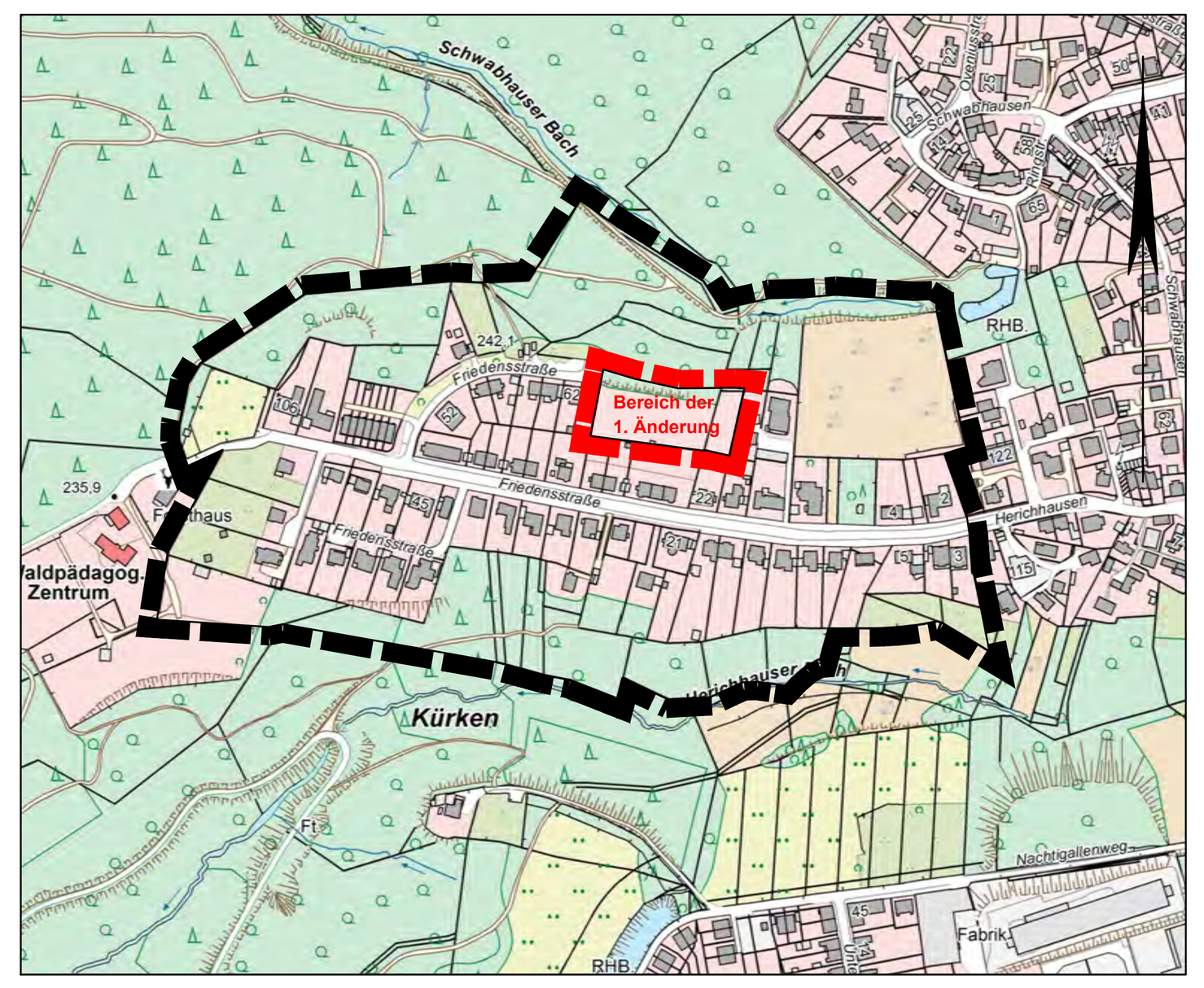
Für die Erschließung und das Baufeld muss ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Aufschüttungen sind mit geeignetem Bodenmaterial gemäß den bodenschutzgesetzlichen Regelwerken auszuführen.

26.4 Radonbelastung

Das Bebauungsplangebiet 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 minimieren, werden für die Errichtung von Gebäuden präventiv die folgenden Maßnahmen empfohlen:

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

Übersichtskarte — Maßstab (1:5000)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: siehe oben

Maßstab: 1 : 1000

0m 20m 40m 60m

Lage im Stadtplan: 36874



1 . Änderung
Deckblatt A

809

Satzungsbeschluss

Friedensstraße

Bebauungsplan 809