

Stadt Solingen
Gemarkung Gräfrath

- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)**
 - Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (§§ 16-18 BauNVO), als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
 - GH 14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NNH
 - GH 17,4 m Gebäudehöhe, zwingend in m über NNH
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Wohngebäude in Gruppenform, auf einer der seitlichen Nachbargrenzen errichtet, sind zulässig. Eine solche Hausgruppe länger als 50 m ist ausnahmsweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Stellung der Gebäude und Anlagen richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere sind die §§ 7 und 8 der BauONV zu beachten.
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)**
 - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (§10 Abs. 1 BauO NRW). Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, außer im Geltungsbereich der 5. Änderung, in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Überdeckte Stellplätze, Einzel- und Doppelgaragen sind in den mit "o" und "a" bezeichneten Baugruben nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, hierbei sind die landesrechtlichen Vorschriften insbesondere die §§ 7 und 8 Abs. 12 BauO NRW sowie die Erläuterung vom 18.3.1983 (II A 4-2001/Nr. 370/83) und vom 30.7.1965 (II A 2-2000/Nr. 1199/65) besonders zu beachten.**
 - St Stellplätze
 - Spielplatz für Kinder unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 2 BauONV, je Wohneinheit 2 qm Fläche
 - Böhlplatz- für Jugendliche in einer Mindestfläche von 30 x 60 m (Richtl. DOG)
 - Spielplatz für Kinder unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 2 BauONV, je Wohneinheit 3 qm Fläche
 - Spielplatz - Spielbereich C (Nr. 2-13 Spielflächenratss vom 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlasse vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1986) und vom 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649)
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 - GTGa Unterirdische Gemeinschaftsgarage
 - Einfahrt in die unterirdische Gemeinschaftsgarage
- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG und BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
 - Grünstellung innerhalb der Verkehrsfläche
- Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur als Hinweis zu bewerten und ist nicht Gegenstand der Festsetzung (DIN 18003 6.1)**
 - Das zulässige Maß der dem Versorgungszweck dienenden baulichen Nutzung richtet sich nach dem Zweck der Festsetzung wobei die §§ 1 Abs. 4 und 5 BBauG sowie § 15 BauNVO beachtet werden müssen.**
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - Private Grünflächen
 - Grünflächen
 - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - Dauerliegeplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
 - 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. 15 und 16 BBauG)**
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - Von der Bepflanzung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG).
 - Diese Fläche ist mit ausreichendem Großgrün zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15-16 BBauG)
 - Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG und BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Die Herstellung, Unterhaltung und Verwaltung von privaten Gemeinschaftsanlagen obliegen den Eigentümern der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind (§ 70 BauO NRW).
 - Mit Geh- (Gr.) und Fahrenwegen (Fr.) zu belastende Grundstücksflächen zugunsten eines bestimmten Personenzwecks (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG und BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes
 - Bestandshöhe in m über NNH
- Anforderungen an die Gestaltung**
- FD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Pultdach)
- Nachrichtliche Übernahme**
- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West
 - Geltungsbereich der 1., 2., 3., 4. und 5. Änderung

- Rechtsgrundlagen für die 5. 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 (Planungsrechtsberichtigungsgesetz - PlanRiBG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 88)
 - 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)
 - 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 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1056)
- Festsetzungen für die Gemeinbedarfslinien**
- Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NNH festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika 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, § 18 BauNVO).
- Abstandsflächen**

Innere durch die Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gebäudehöhe von 306,4 m ü NNH einzuhalten. Die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche beträgt hier abweichend von den Regelungen des § 6 BauO NRW 2018 0,23 H, mindestens jedoch 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
- Zulässige 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 bis zu 25 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Dachbegrünung
Flachdächer sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitlinien biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert mit einem Mindestabstand von 30 cm (Unterkanne Paneele) über der Begrünung angebracht werden. Unabhängig davon sind auf bis zu 20 % der Dachflächen technische Aufbauten und Lichtkuppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Baumplantzungen
Auf dem Grundstück sind vier Bäume neu anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Außenbeleuchtung
Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel - Natiumdampf Niederdrucklampen oder optisch korrigierte LED-Lampen (warmweiß, max. 2.700 Kelvin) - einzusetzen. Die Beleuchtung ist in vollständig abgeschirmten Lampengehäusen, deren Oberfläche nicht heißer als 60° C werden, möglichst niedrig anzubringen. Die Abstrahlung ist ausschließlich nach unten mit einem Winkel kleiner als 70° zu Vertikalen umzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden; empfohlen werden Bewegungsmelder, die nur auf Anforderung temporär eingeschaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Offene Stellplätze und Flächen
Offene Stellplätze und Wegeflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Okopflaster, offenfluggen Pflasterungen, Rasingitsteinen, etc. zu errichten. Der Systemabflusswert muss mindestens 0,25 betragen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn anderfalls die Funktion der Fläche relevant beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

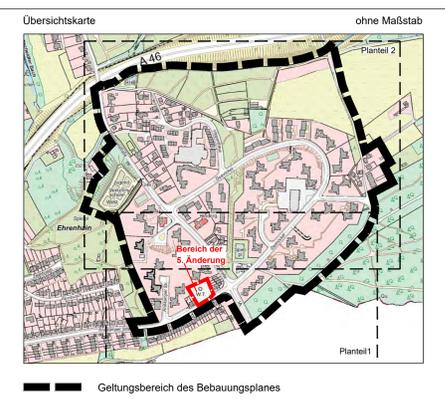
Einfriedigungen
Die entlang der Roßkamper Straße verlaufende Grundstücksgrenze ist durch Pflanzung einer Hecke, Ligusterhecke zu fassen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht auszuführen und zu pflegen. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune oder offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsmitteln abgewandten Seite sowie auf der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Gartenbereich errichtet werden. Alle Zäune müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen Boden und unteren Ende des Zaunes aufweisen (§ 89 BauO NRW).

- Hinweise Radonvorsorgegebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Radonvorsorgegebietes II. Für einen vorsorgenden Radonschutz sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden meist einfache Maßnahmen ausreichend, die vielfach ohnehin dem aktuellen bautechnischen Stand der Technik entsprechen und i. d. Regel nicht mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder hohen Mehrkosten verbunden sind.

Folgende Empfehlungen werden für das Radonvorsorgegebiet II ausgesprochen:

 - Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angriffende 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 Materialen



5. Änderung
Deckblatt F
297A
Planteil 1

Satzungsbeschluss

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 1000

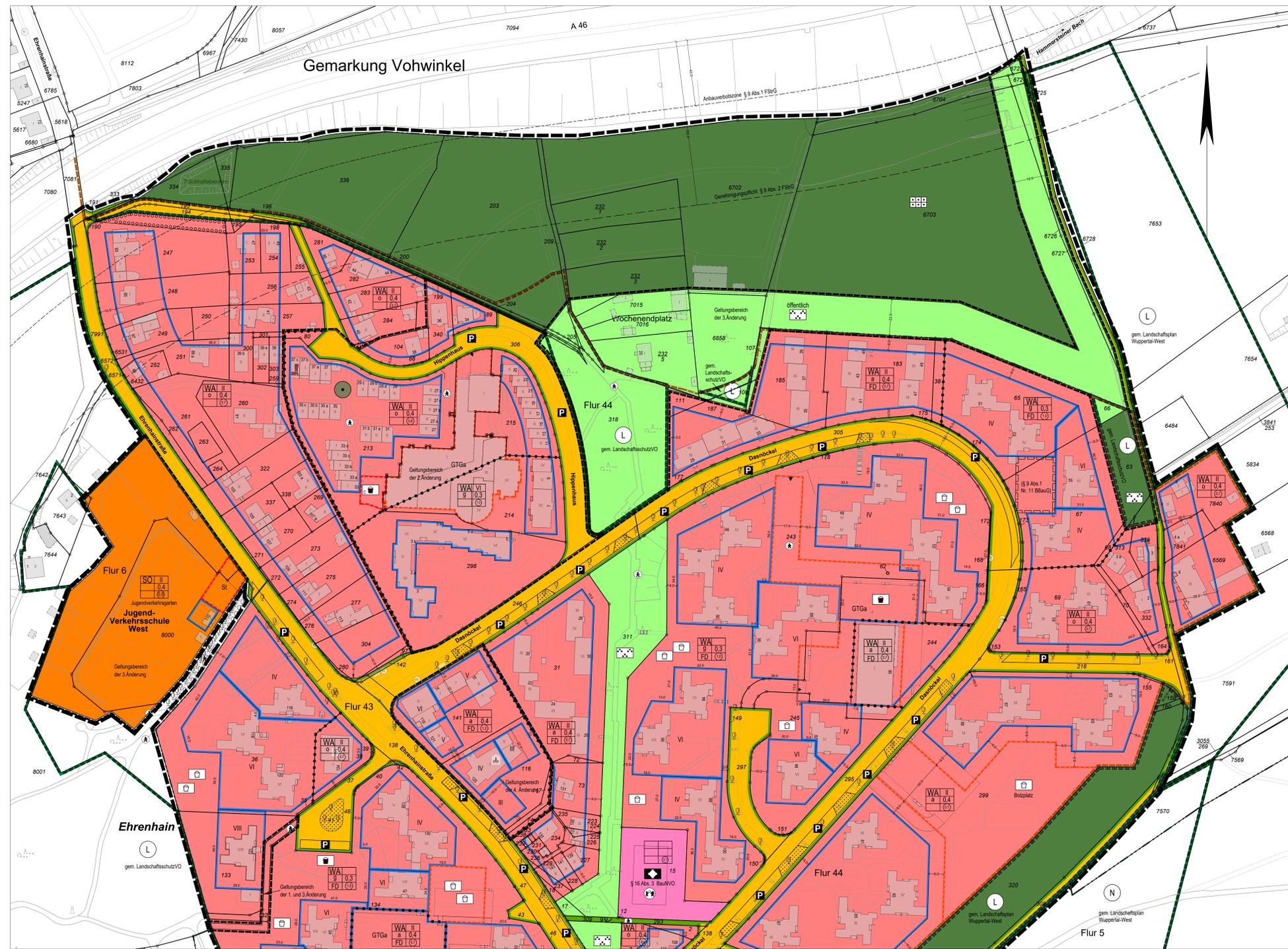
0m 20m 40m 60m

Lage im Stadtplan: 36576,36676

Dasnöckel

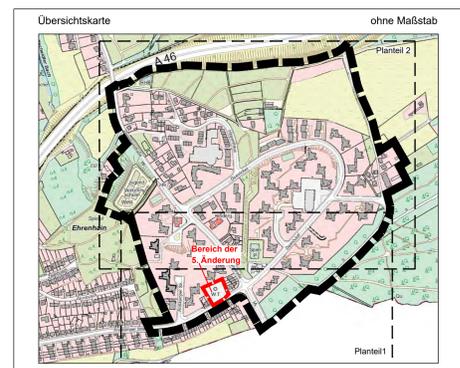
Bebauungsplan 297A **Planteil 1**

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen Stand: 04.04.2023



Anschluss Planteil 1

- Textliche Festsetzungen**
- 1.0
 - 1.1 - 1.6 siehe Planteil 1
 - 1.7
 - 2.0 - 3.0 siehe Planteil 1
 - 4.0
 - 5.0 siehe Planteil 1
 - 6.0 - 9.0
 - 9.1 **Rechtsgrundlagen für die 2. und 3. Änderung**
Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinbarungsverträge 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),
Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO) (BGBl. I S. 1763) DIN 18003 vom 1968;
 - 9.2 - 9.3
 - 10.0
 - 10.1
 - 10.2 Hinweis: Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand sind §§ 46 und 47 des Landesforstgesetzes NW vom 24.04.80 (GV. NW S. 546) zu beachten.
Der Unterhaltungsstreifen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.
 - 11.0 - 16.0
 - 17.0 **Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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),
Bauabstandsverordnung (BauAVO) 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),
Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW S. 218),
Ergänzung der Rechtsgrundlagen
Ab dem 30.04.2022 gilt das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.04.2022 (BGBl. I S. 674).
 - 18.0 **Textliche Festsetzungen für den Bereich der 4. Änderung**
 - 18.1 **Zulässige Grundfläche**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen 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 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 18.2 **Bauweise**
Für das allgemeine Wohngebiet gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzrand; die Länge der Gebäude darf höchstens 60 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - 18.3 **Dachbegrünung**
Flachdächer oder fach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung 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-/Krautmischung anzuzüchten oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gestirne, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - 19.0 **Hinweise**
 - 19.1 **Radonvorsorgegebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 297A befindet sich innerhalb des Radonvorsorgegebietes II. Für einen vorsorgenden Radonenschutz werden für das Radonvorsorgegebiet II folgende Empfehlungen ausgesprochen:
 - Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten 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 Ventriermengluft für Heizkessel u. a. von außen
 - Einbringen einer radonichtigen Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
 - Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte
 - Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-birdigen Materialien



— Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 1000

Lage im Stadtplan: 36576.36676

5. Änderung
Deckblatt F
297A
Planteil 2

Satzungsbeschluss

Dasnöckel
Bebauungsplan 297A Planteil 2
Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen