

26.0 Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
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 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

27.0 Festsetzungen und Hinweis für die 3. Änderung
27.1 Gebäudehöhen
 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO sind in der Planzeichnung in Meter über NN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Firstkante der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

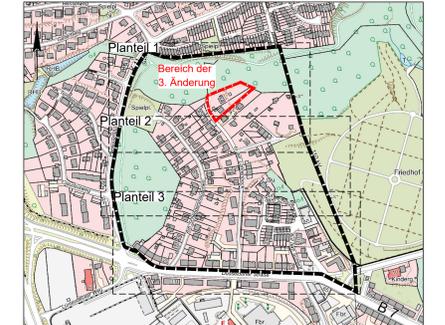
27.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 Innerhalb der schraffierten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
 Garagen, Carports sowie Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze allgemein zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im Zufahrtbereich der gepflasterten Garage angeordnet werden. In den Baugeländen ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur angrenzenden Verkehrsfläche einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

27.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Schichtaufbau mindestens 12 cm, Substratschicht mindestens 8 cm; Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden, auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksbegrenzen. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

27.4 Hinweis: Boden
 In Teilbereichen des Änderungsbereichs (Straße/Wendehammer) muss bei Bodenentgriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, die möglicherweise nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzrechtlichen Regelwerke im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodenentgriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - beachtet und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Verfahren die Untere Bodenschutzbehörde (UBS) zu beteiligen.

28.0 Festsetzung für das mit der Fußnote 3 bezeichnete allgemeine Wohngebiet (WA3)
Überbaubare Grundstücksfläche
 Terrassen und Balkone sowie Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO). Diese Festsetzung gilt nicht für die nördliche, zum Wald ausgerichtete Baugrenze.

Übersichtskarte Maßstab (1:5000)



— Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
 Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
 Höhenfestpunktfeld: siehe Legende
 Maßstab: 1 : 500
 0m 10m 20m 30m

In der Lohrenbeck
 Bebauungsplan 278 Planteil 2
 Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen

3. Änderung
 Deckblatt D

278 Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Planteil 2