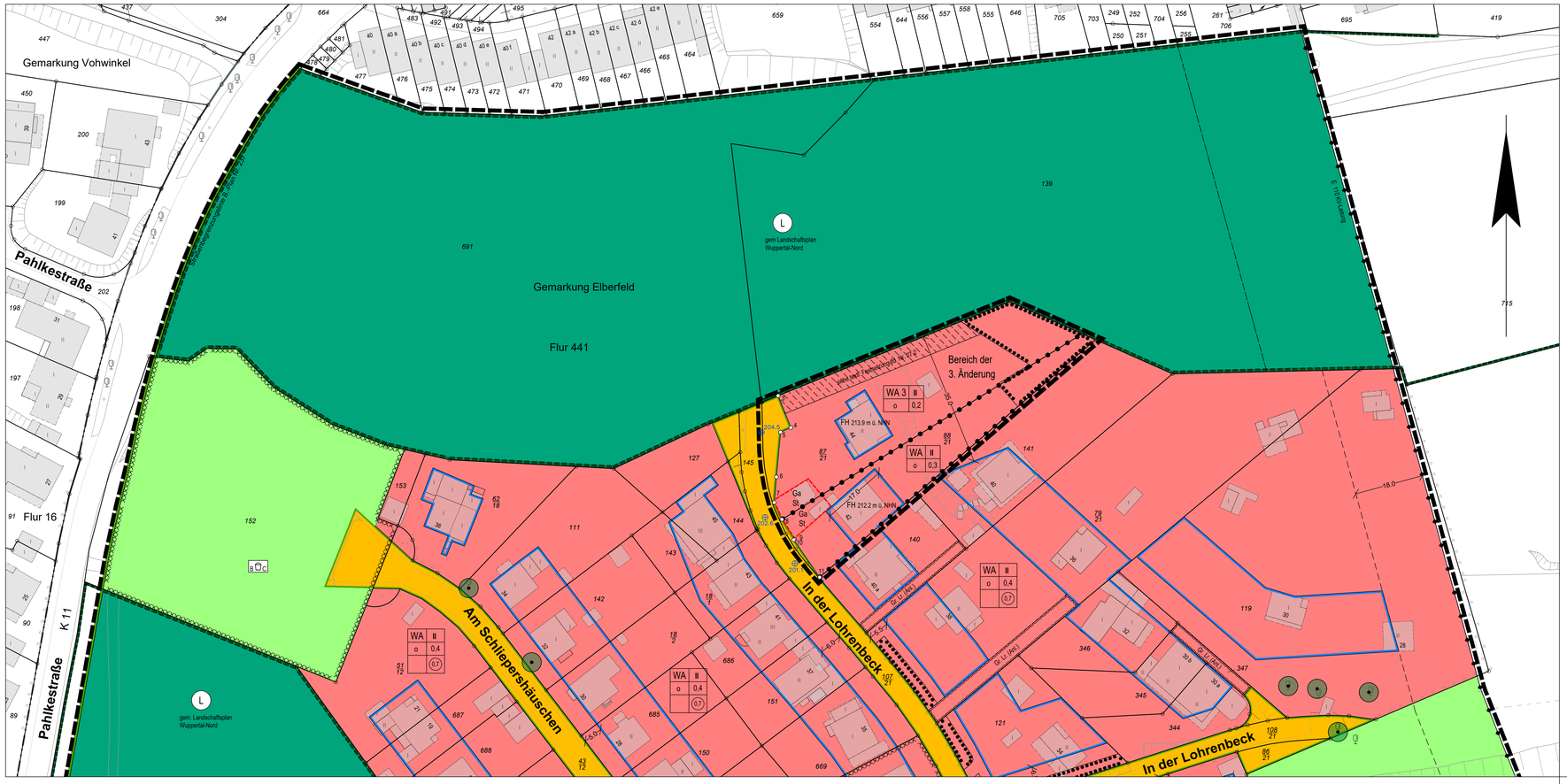


Anschluss Planteil 2

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BauNVO) (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

B. Besondere textliche Festsetzungen, Hinweise

1.0 bis 7.0 ---

8.0 **Hinweis**: Die Änderung von Gewässern sowie die Ableitung von Oberflächenwässern in die Kanalisation bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. eines Verfahrens nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz.

9.0 -----

10.0 Ziffer 1.4 der Hygiene-Richtlinien vom 21.08.79 in der Fassung der Änderung vom 23.03.1983 (MBl. NW 1983 S. 541) ist bei der Ausführung im Einzelnen zu beachten. Danach sind Friedhöfe gegenüber Nachbargrundstücken durch Bäume, Sträucher oder Mauern hinreichend gegen Sicht abzuschirmen.

11.0 -----

12.0 -----

13.0 **Festsetzung**: Die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber „In der Lohrenbeck 13" (heute Auf dem Schiedt 29 f) mit dem Hinweis „siehe lfd. Nr. 13.0" gilt für Balkone ab dem 1. Obergeschoss (§§ 23 Abs. 1, 16 Abs. 5 BauNVO).

14.0 **Festsetzung** für das Baugebiet westlich der Straße „Am Schliepershäuschen": Mindestens 30% der im Bebauungsplan mit der Signatur [ ] abgegrenzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei ist jedoch mindestens je 100 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Baum zweiter Ordnung als Hochstamm oder Stammbusch (z.B. Eberesche, Feldahorn etc.) fachgerecht zu pflanzen oder eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern von vier Pflanzen je 100 m² vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

15.0 **Festsetzung**: Innerhalb des mit der **Fußnote 1** bezeichneten Baugebietes (WA1) sind Änderungen und Erneuerungen der gewerblichen Betriebe ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

16.0 Regelungen für das in der Zeichnung mit der **Fußnote 2** bezeichnete allgemeine Wohngebiet (WA2):

16.1 **Festsetzung**: Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen. Die Erhöhung darf jedoch 25 m² pro notwendiger Garage nicht überschreiten (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

16.2 **Hinweis:** Spielplatzflächen sind mit mindestens 30 cm Boden abzudecken.

17.0 Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte -gemessen in Metern über Normal-Null- festgesetzt (§ 16 Abs. 4 BauNVO).

18.0 -------

19.0 **Hinweis:** Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit geohydrologisch möglich, zu versickern.

20.0 **Hinweis**: Im Wald oder im Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand sind die §§ 46 und 47 LFoGNW zu beachten.

21.0 Die Kanäle sind hinweislich eingetragen.

22.0 -----

23.0 **Hinweis**: Für das Grundstück Düsseldorfer Str. 88 -Flurstücke 327, 328 und 329- (ehemalige Flurstücke 104, 136, 179 und 184) sind weiterführende Untersuchungen bei Nutzungsänderungen und bei baulichen Veränderungen (Entsiegeln, Aushub etc.) durchzuführen, da hier bis 1960 eine Tankstelle ansässig war.

24.0 **Hinweis**: zwischen den Punkten 1 + 2: privater Regenwasserkanal.

25.0 **Handlungsempfehlungen (Hinweise):**

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wiederzuverwerten. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Natur und Freiraum (R 103.23) zu benachrichtigen.

Zum Zeitpunkt des Planverfahrens liegen bei der Unteren Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Wuppertal keine weiteren konkreten Hinweise auf mögl. Bodenbelastungen vor. Das Altlastenkataster wird jedoch fortgeschrieben und somit sind neue Erkenntnisse bzgl. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen. Damit eine vom Boden ausgehende Gefährdung der menschlichen Gesundheit in den gekennzeichneten Bereichen sicher auszuschließen ist, sollte bei möglichen Neugestaltungen des Geländes (Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen etc.) darauf geachtet werden, dass der Direktkontakt zu den kontaminierten Bereichen unterbunden wird (Abdecken etc.). Für sensiblere Nutzungen (z. B. Kinderspielplätze) sind weitere Bodenuntersuchungen in den obersten Schichten durchzuführen. Zur Gewährleistung der notwendigen sachgerechten Separierung bzw. Ablaufes der mögl. Maßnahmen wird die Hinzuziehung eines Gutachters erforderlich. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden. Bei Sanierung der belasteten Flächen kann die Kennzeichnung ganz oder teilweise ohne förmliches Verfahren zurückgenommen werden.

A. Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,7 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO)
- FH 214,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß in m über NHN 2016 (Normalhöhenull)
- GH 197,0 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NN (Normalnull)

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

- o — Bauweise: Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Friedhof
- Spielplatz mit Spielbereichsangabe A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 RdErl. 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)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- 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 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- L — Landschaftsschutzgebiet

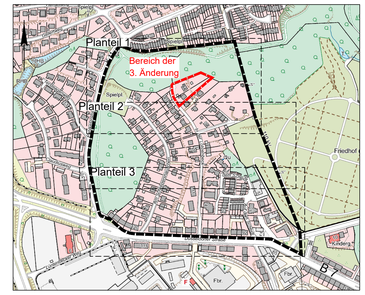
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Ausschluss von Nebenanlagen
- 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 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Schutzgebiete nach unterschiedlichen rechtlichen Bestimmungen
- 183,4 — vorhandene Geländehöhe in m über NN (Stand 1994, das heutige Gelände kann davon abweichen)
- 204.5 — vorhandene Geländehöhe in m über NHN (Stand 2024)

Koordinatenverzeichnis (ETRS89)

Nr.	Y	X
3	32366956.16	5680369.24
4	32366959.48	5680360.93
5	32366956.78	5680359.75
6	32366955.71	5680348.06
7	32366955.15	5680341.41
8	32366957.16	5680336.98
9	32366960.46	5680331.83
10	32366960.24	5680331.69
11	32366966.99	5680321.91

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

Lage im Stadtplan: 36680, 36780, 36779



3 . Änderung
Deckblatt D

278

Planteil 1

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

In der Lohrenbeck

Bebauungsplan 278 — Planteil 1

Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen