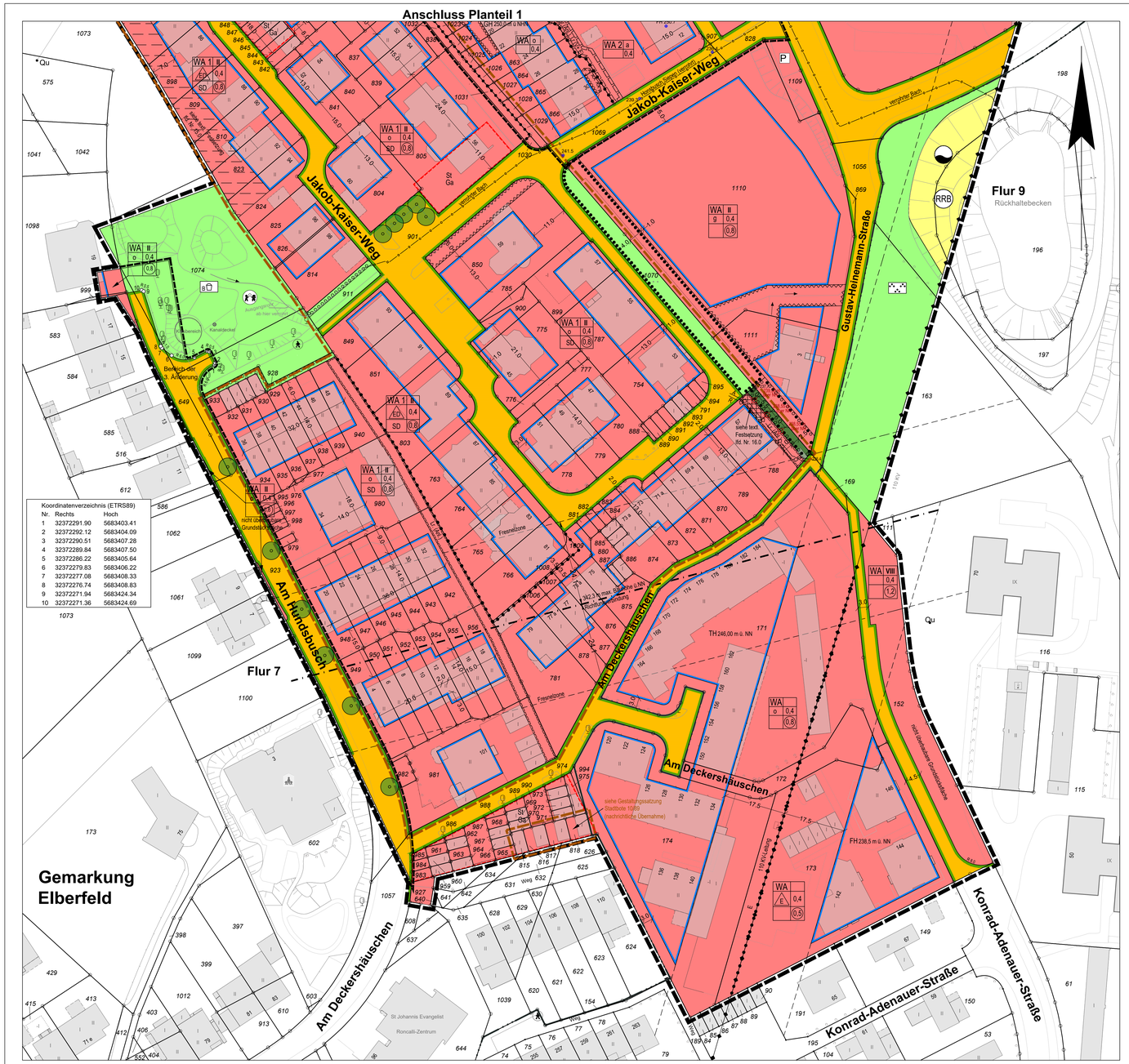


4 . Änderung
Deckblatt C

782

Planteil 2

Offenlegungsbeschluss

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. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Artikel 49 des ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265)

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

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

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).

DIN 18003 vom September 1968

Besondere textliche Festsetzungen, Hinweise und Aufhebungen

1. Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht festgesetzt.
2. Festsetzung: Werden notwendige Garagen unter der Geländeoberfläche angelegt, so kommt die Vergünstigung des § 21a Abs. 5 BauNVO zur Anwendung. Die Einhöhung der zulässigen Geschossfläche darf jedoch 20% nicht überschreiten.

3.- 6. ---

7. Festsetzung für die in der Zeichnung mit der Fußnote 1 bezeichneten Baugebiete (WA1): Die maximale Traufhöhe beträgt 6,5 m, gemessen von der im Baugenehmigungsverfahren festzusetzenden Geländehöhe (§16 Abs. 3 BauNVO).
8. ---
9. Die Lage der Einzelbäume i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG ist nicht festgesetzt.
10. Die gestalterischen Festsetzungen sind vor Rechtskraft der Gestaltungssatzung als Hinweis eingetragen, nach Rechtskraft gemäß § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich übernommen (SD = Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45°). Siehe lfd. Nr. 13.
11. **Hinweis:** Innerhalb der von jeder Bebauung freizuhaltenden Fläche soll eine Verlegung des vorhandenen Bachlaufes erfolgen. Diese Verlegung erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes.
12. **Hinweis:** Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand sind §§ 46 und 47 des Landesforstgesetzes NW vom 24.04.1980 (GV NW S.546) zu beachten.
13. **Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 782 -Konrad-Adenauer-Straße/Westfalenweg- siehe lfd. Nr. 10.**

    Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475/SGV. NW. 2023) in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW. S. 419, ber. S. 532/SGV. NW. 232), geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV NW. S. 803/SGV. NW. 232), wird gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 14.10.1985 folgende Satzung erlassen:

    § 1 Notwendigkeit der Satzung

    Die geplante Einfamilienhausbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 782 -Konrad-Adenauer-Straße/Westfalenweg- soll ein einheitliches harmonisches Erscheinungsbild erhalten. Die Bebauung soll durch ein Erschließungssystem mit verkehrsberuhigten Maßnahmen erschlossen werden. Die Straßen, Gebäude und Freiräume im Geltungsbereich dieser Satzung sind daher nach den folgenden Vorschriften zu gestalten:

    § 2 Geltungsbereich

    Diese Satzung gilt nur für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 782. Folgende Flurstücke (Stand August 2023) sind innerhalb des eingetragenen Geltungsbereiches betroffen: Gemarkung Elberfeld, Flur 7, Flurstücke 754, 763-766, 775-781, 785, 787-789, 791, 803-805, 809, 810, 814, 823-826, 830-851, 870-878, 880-895, 897-900, 929-940, 942-956, 976, 977, 979-982, 995-998, 1006-1009.

    § 3 Dachform

    Für den Bereich der Satzung wird einheitlich die Form des Satteldaches vorgeschrieben. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 45° betragen. Es wird eine Dacheindeckung mit dunkelroten, dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen oder Betondachsteinen festgesetzt. Die Vorschriften über die Dachform gelten nicht für die im Gebiet zu erstellenden Garagen und baulichen Anlagen (Nebenanlagen), die keinen größeren Rauminhalt von 5 m³ haben.

    § 4 Hauseingänge, Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten

    Die Stadt beabsichtigt, die Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen im Kleinpflaster auszuführen. Wohnwege, Hauseingänge und Garagenzufahrten sind ebenfalls in Kleinpflaster in gleicher Farbe wie die Stichstraßen auszuführen. Die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privater Verkehrsfläche ist durch eine Reihe andersfarbiger Pflastersteine zu kennzeichnen.

    § 5 Gestaltung der Fassaden

    In den jeweiligen Hauszeilen sind für die Außenwände folgende Materialien bzw. Materialkombinationen zu verwenden:

    Schiefer, Holz, Putz oder Anstrich, Hartbrandstein oder Kalksandstein.

    § 6 Inkrafttreten

    Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Bekanntgemacht im Stadtboten Nr. 18/85 vom 13.12.1985.

14. ---
15. Festsetzung: Innerhalb der speziellen nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze sowie ober- und unterirdische Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die vorgenannten Nebenanlagen können oberirdisch bis zu einer Größe von 10 m³ im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Belange des Waldes nicht entgegenstehen.

    Hinweis: Die Entscheidung liegt bei der Unteren Forstbehörde.
16. Innerhalb der speziellen nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO, Stellplätze und Garagen - mit Ausnahme von Zufahrten - nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

17.-18. ---

19. Geltungsbereich der Gestaltungssatzung (Stadtbote 18/85 vom 13.12.1985)

20. **Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung**

    Baugesetzbuch (BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

    Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

21. **Rechtsgrundlagen für die 4. 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. 3786), 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).

22. **Festsetzungen und Kennzeichnung für die 4. Änderung**

22.1 **Festsetzung:** Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

22.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO sind in der Planzeichnung in Meter über NHN (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.

22.3 **Festsetzung:** Östlich vor der Reihenhausbebauung Jakob-Kaiser-Weg 16-30 wird eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

22.4 **Festsetzung:** 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.

22.5 **Festsetzung:** Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Geh- und Leitungsrecht, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. 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 zulässig. Der befestigte Flächenanteil darf 50 % nicht übersteigen.

22.6 **Festsetzung:** Offene Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen, etc. zu errichten. Der Systemabflussbeiwert darf maximal 0,25 betragen.

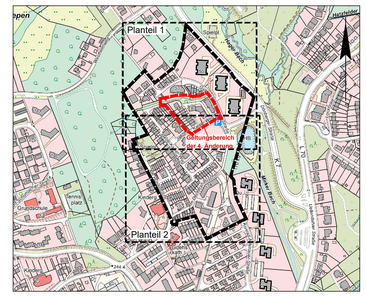
22.7 **Festsetzung:** Einfriedungen sind ausschließlich als Hecke zulässig. Begleitend zu den Hecken sind offene Zäune an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig. Diese müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen dem Boden und dem unteren Ende des Zaunes aufweisen. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen zwischen privaten Gartenflächen.

22.8 **Kennzeichnung:** Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 782 besteht auf den Grundstücken Jakob-Kaiser-Weg 16, 18, 20, 22, 28, 30 und Gustav-Heinemann-Straße 39 bereits während eines Starkregenereignisses der Stufe 6 (38,5 l/m² in 2 h) Hochwassergefahr. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie in kleineren Bereichen vor den Gebäuden staut sich das Wasser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 40 cm. Die Flächen werden daher entsprechend auf Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichnet.

23. **Festsetzungen für das mit der Fußnote 2 bezeichnete allgemeine Wohngebiet (WA2)**

    Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, welche eine Gebäudelänge von insgesamt 50 m überschreiten darf.

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: 37283



Gustav-Heinemann-Straße / Westfalenweg

Bebauungsplan 782 — Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen