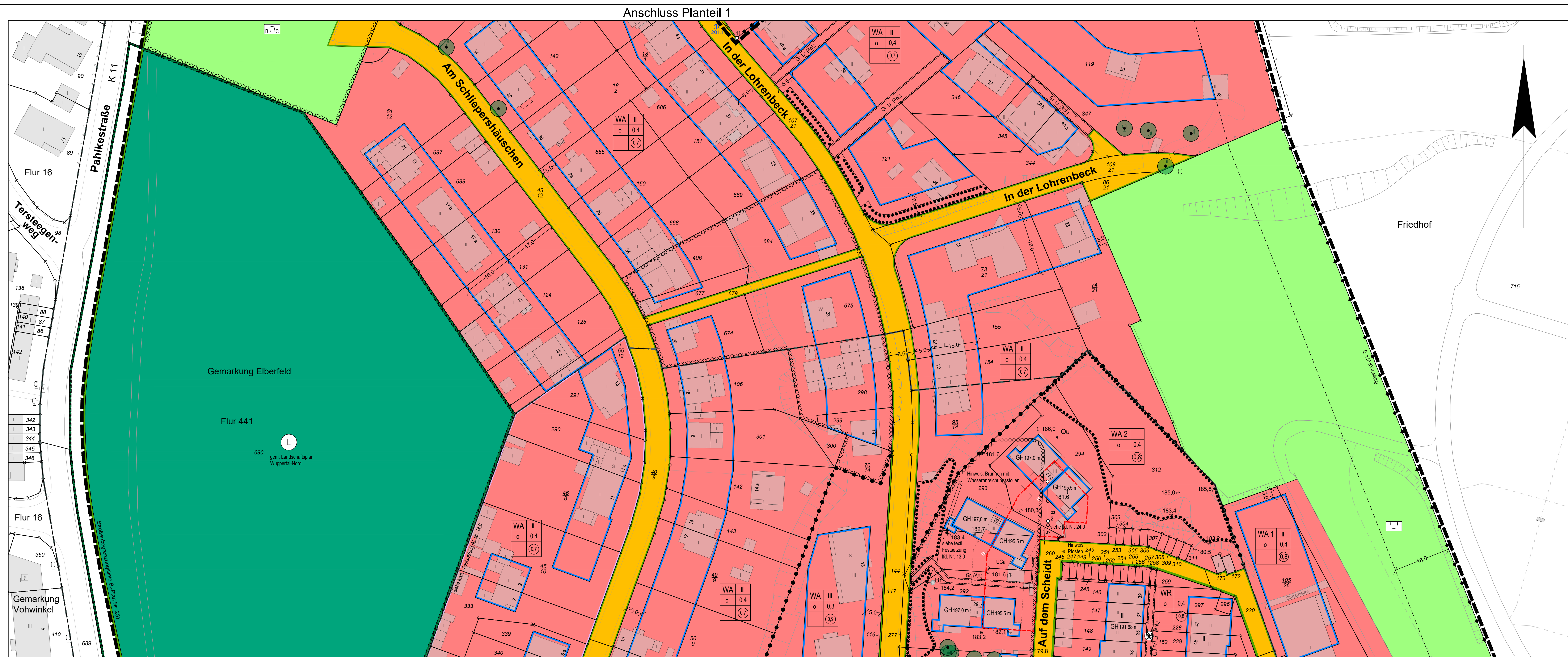




Anschluss Planteil 3

26.0 Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung
Baugesetzbuch (BauBG) 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 Planungen im Genehmigungsverfahren während des COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSichG) 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).

27.0 Festsetzungen und Hinweis für die 3. Änderung

27.1 Gebäudehöher

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 des 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 Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. In der Baugebiet 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 Grundstücksgrenzen. Vorgärten sind dauerhaft unversegelt 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).

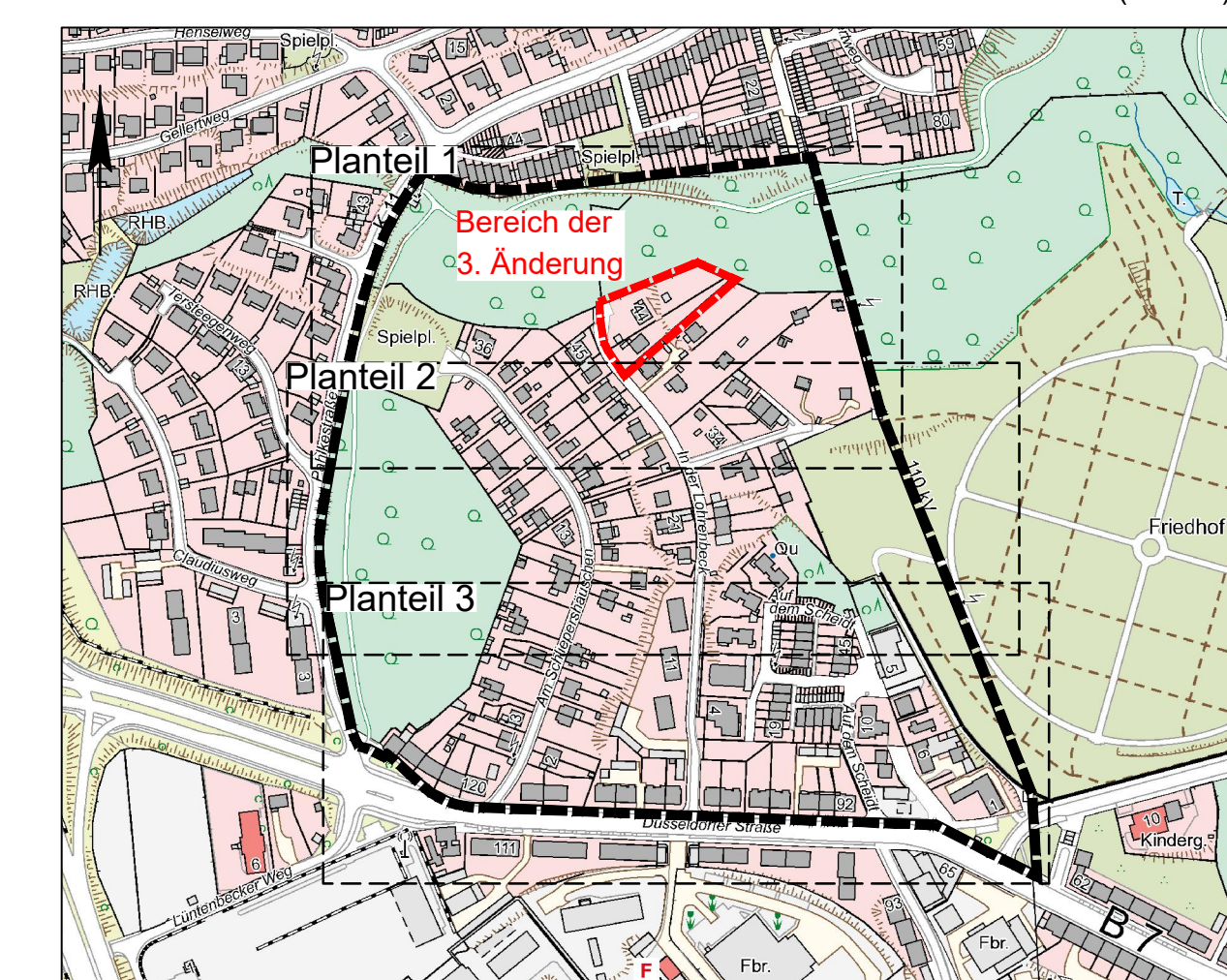
27.4 Hinweis: Boden

In Teilbereichen des Änderungsbereichs (Straße/Wendehammer) muss bei Bodeneingriffen 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 bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - beachtet und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Verfahren die

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.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

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

Maßstab: 1 : 500

In der Lohrenbeck

Bebauungsplan 278

Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen

3 . Änderung Deckblatt D

278 Satzungsbeschluss

Planteil 2