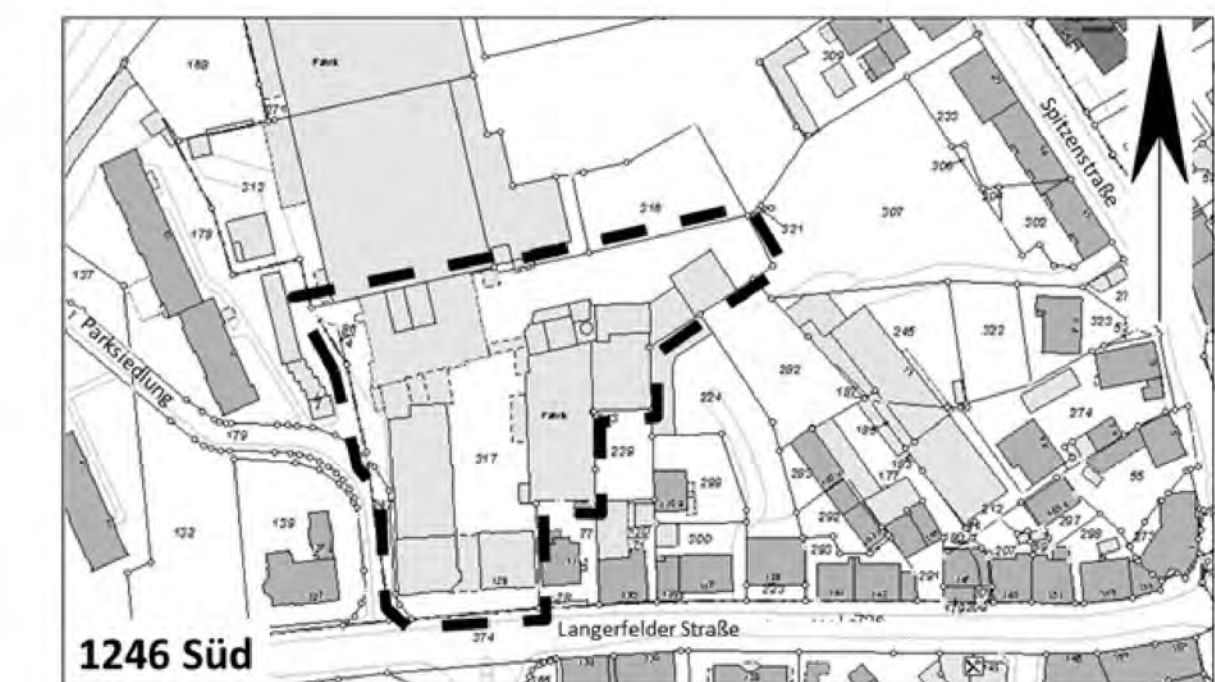




- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394) i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während 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).
- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,8
 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
 GHmax 206,8 Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m NN
 FHmax 217,4 Firsthöhe, als Höchstmaß in m NN
 THmax 215,5 Traufhöhe, als Höchstmaß in m NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 a Abweichende Bauweise (§ 2 Abs. 4 BauNVO)
 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Zweckbestimmung Stellplätze
- St mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 5 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- OKmax 207,4 Oberkante, als Höchstmaß in m NN
 OKmin 202,3 Unterkante, als Mindestmaß in m NN
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden umwältlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Sonstiges**
- +199,02 Geländepunkt mit örtlich ermittelter NN-Höhe
 Eine planungsschlechte Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzungslinie ist legertrifflig mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- A. Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 6 a BauNVO)**
- 1.1 Im urbanen Gebiet sind die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten wie Bordelle und bordellartigen Betriebe, Wettbüros und Spielhallen sowie Tankstellen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 Im urbanen Gebiet sind max. 75 % der zulässigen Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- 2.1 Im urbanen Gebiet sind die im Plan eingetragenen Geländehöhen über NN als maßgebliche Höhen festgesetzt.
- 2.2 Im urbanen Gebiet werden die minimalen und / oder maximalen Gebäudehöhen über NN (Normalhöhennull) in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufeldern eingetragen. Die maximale Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach definiert als die Oberkante der baulichen Anlage (Attika).
- 2.3 Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen sowie die technisch erforderlichen Aufbauten für Dachbegrünung sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNVO).
3. **Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen**
- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 Für das Urbane Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann ohne oder mit Grenzabstand gebaut werden.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) - Überschreitung
 Ein Vorspringen von Gebäudeteilen vor eine Baulinie ist zur barrierefreien Erschließung (z.B. mit Rampen) zulässig.
 Ein Vorspringen von Gebäudeteilen vor eine Baulinie ist auf 1,50 m begrenzt und für Windfänge, Treppenhäuser, Terrassen sowie Balkone zulässig. Die Länge darf 5 m nicht überschreiten.
- 3.3 Im Bereich K bis L steht eine mittels Baulinien abgesicherte historische Mauer. Für die Mauer wird die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,0 H festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
4. **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen**
- 4.1 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie Stützmauern, Fahrradstellplätze, Kinderspielflächen, Spielgeräte, Stadtmöbiliar und unterirdische sowie oberirdische Versickerungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 4.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Im urbanen Gebiet sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der festgesetzten ST Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 5.1 Gehrechte sowie Fahrrechte für Benutzer von Fahrzeugen, die unter die Regelung des § 1 Abs. 2 Fahrnd- und Nahmobilitätsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen fallen, jeweils zu Gunsten der Allgemeinheit:
- Von Norden (Anschluss S-Bahnhaltestelle) kommend über das Flurstück 307 zur Spitzenstraße (südlich Hausnummer 17)
 - Von Norden kommend durch den Innenhof und die Gebäudedurchfahrt zur Langerfelder Straße.
6. **Natur und Landschaft**
- 6.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
 Um in dem ehemals komplett versiegelten Bereich Grünstrukturen anzulegen und zusätzlich in dem Zuge durch Teilentriegelung Regenwasserversickerung zu ermöglichen wird die Anpflanzung von Bäumen in Stellplatzbereichen vorgeschrieben, indem festgesetzt wird:
- Je angefangener § 8 PflW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind die folgenden Arten zulässig:
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
 - Kugel-Feldahorn (*Acer campestre* 'Eisrijk')
 - Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
 - Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')
 - Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
 - Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Rotterdam')
 - Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- 6.2 Begrünte Innenhöfe (§ 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Die mit A bis F und G bis J umrandeten Flächen sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind flächig mit Pflanzen zu begrünen. Der Anteil der befestigten Flächen darf 35 % nicht überschreiten.
- 6.3 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Stellplätze und Wegeflächen sind durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasterpflastersteinen oder Rasterpflastersteinen oder offener Verlegeweise des Pflasters wasserdurchlässig zu gestalten. Die Flächen sind mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,5 oder besser anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
- B Örtliche Bauvorschriften**
1. **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind an separater Stelle oder baulich in die Gebäude zu integrieren und so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht von der Straße zu sehen sind. Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, z. B. durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müll- bzw. Gitterboxen.



1246 Süd
 Stadt Wuppertal

Maßstab: 1 : 250		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 37781	Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NNH 2016
Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik		
Bebauungsplan 1246 Süd		

1246 Süd Offenlegungsbeschluss