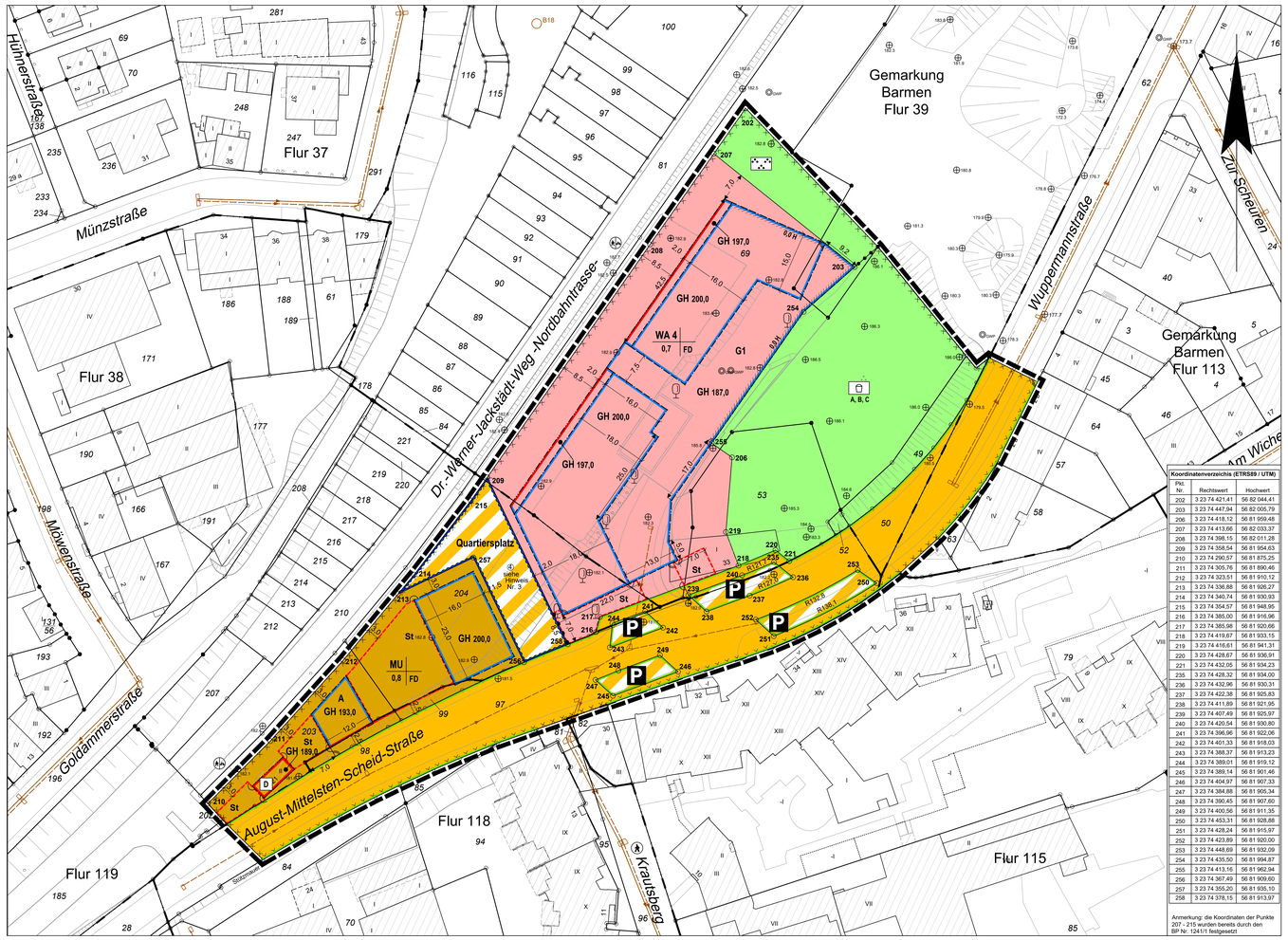



## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im urbanen Gebiet (MU) sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten, soweit es sich um Spielhallen, Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. B. Sex-Shops und Erotikfachmärkte (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im urbanen Gebiet (MU) sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich am Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über NHN darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante der Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch Umwehrungen von Dachterrassen um bis zu 1,8 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeinrichtungen um bis zu 1,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich die Errichtung von Garagengeschossen sowie von Geschossen für Abstell- und Technikräume zulässig.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) ist die Errichtung von Tiefgaragen allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien ist zulässig, sofern die Gebäude / Gebäudeteile eine maximale Höhe von 187,0 m ü NHN nicht überschreiten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien sowie ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien zugunsten der Ausbildung von Balkonen / Logien mit einer Breite von maximal 12,0 m ist um bis zu 1,2 m zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

3.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

3.6 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

### 4. Abweichende Tiefen der Abstandsflächen

Für Gebäudeseiten, die auf den mit /////// gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden oder sich diesen zuwenden, beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,0 H. Es darf bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) an die Baugrenzen herangebaut werden.

### 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Gartenhäuser/ Geräteboxen eine Grundfläche von 9,0 m² und eine Höhe von 2,5 m oberhalb der jeweiligen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, Abfallstellplätze und Nebenanlagen zugunsten einer Kita-Nutzung.

### 6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) sind oberirdische Garagen nur als Bestandteil des Hauptbaukörpers innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudes sind vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. In Summe sind mindestens 60 % der Dachflächen jedes Gebäudes zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Abstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

7.2 Die Dächer von Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten und notwendigen technischen Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).

7.3 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, an Gebäude angrenzende Terrassen, Zufahrten, Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder zulässig.

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Dachformen

Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen. Die Ausbildung von Dachüberständen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

### 2. Rücksprung des obersten Geschosses

Für Gebäude, die innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, ist die westliche Außenwand des obersten Geschosses mit einem Rücksprung von mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

### 3. Fassadengestaltung

Die Verwendung polierter oder glänzender Werk- oder Natursteine, Keramikplatten sowie spiegelnder oder farbiger Glasflächen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

### 4. Technische Aufbauten

Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht (§ 89 BauO NRW 2018). Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 20 % der Dachflächen des Gebäudes zu begrenzen. Solaranlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen (§ 89 BauO NRW 2018).

### 5. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als standortheimische Gehölze zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,8 m Höhe an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauern/ Gabionen bis zu 1,8 m Höhe errichtet werden. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen (§ 89 BauO NRW 2018).

## C HINWEISE

### 1. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten. Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Planbereich nicht vor. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### 2. Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim Ressort Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 3. Stauvolumen für öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind gemäß Überflutungsnachweis (Geoplan Ingenieurbüro GmbH: Stadt Wuppertal Erschließung Heubruch Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Wuppertal, Februar 2020) folgende Stauvolumen durch Hochborde oder Mulden für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen:

- Fläche ④: mindestens 10 m³ (ggf. unter Einbeziehung der angrenzenden Seitenstreifens der Nordbahntrasse)

### 4. Überflutungsnachweis für private Flächen

Für Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 vorzulegen.

### 5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 6. Grundwasserunreinigungen

Im Plangebiet ist mit Grundwasserverunreinigungen aufgrund der vormalig am Standort bzw. in dessen Umfeld vorhandenen Nutzungen durch die Firmen Homberg-Öl und Dicke & Wachs (heute Solvadis) zu rechnen. Die im Plangebiet vorhandenen (sowie ggf. weiteren zukünftig zu erstellenden Grundwassermessstellen) sind daher zu erhalten und zur Beprobung zugänglich halten.

### 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).

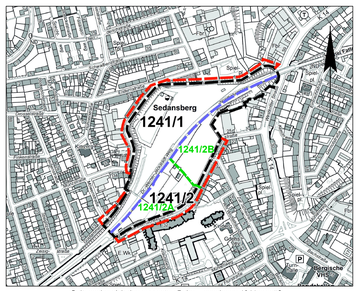
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172).

Übersichtskarte — Maßstab 1:5000




Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes 1241 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.02.2017
Erweiterung des Geltungsbereichs gemäß Offenlegungsbeschluss vom 06.02.2020
Teilung des Geltungsbereichs gemäß Beschluss vom 10.05.2021
Teilung des Geltungsbereichs 1241/2 gemäß Beschluss vom 06.06.2024

**Stadt Wuppertal**

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500
0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37481/37482




- Bahnhof Heubruch - Süd

Bebauungsplan 1241/2A

**Stadt Wuppertal**

**Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MU — Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,7 — Grundflächenzahl
- GH 196,0 — Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN 2016) als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie
- Baugrenze
- G1 — Garagengeschosse sowie Geschoss für Abstell- und Technikräume (siehe textliche Festsetzung A 3.1)

Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- A, B, C — Spielplatz mit Kategorie A, B, C

Flächen für die Wasserwirtschaft
- Flächen für die Wasserwirtschaft

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze (siehe textliche Festsetzung A 6.1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 0,0 H — Abweichende Tiefe der Abstandfläche, hier Tiefe 0,0 H

Gestaltung baulicher Anlagen
- FD — Flachdach (bis 5° Dachneigung)
- A — Rücksprung des obersten Geschosses (siehe textliche Festsetzung B 2)

Hinweisende Darstellung
- Regenwasserkanal mit Schacht und Fließrichtung (Bestand)
- Schmutzwasserkanal mit Schacht und Fließrichtung (Bestand)

Sonstige Darstellung
- 11,0 — Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
- 11,0 — Die Linien verlaufen parallel zueinander
- Zwei Linien verlaufen gradlinig zueinander
- Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander

Deckblatt A

# 1241/2A

Die Planunterlage i.S.d. § 1 PlanZV hat den Stand vom: April 2024

Der Oberbürgermeister
Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Wuppertal, den 24.06.2024
I.A.
gez. Stefan Sander
Ressortleiter

Die städtebauliche Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt.

Der Oberbürgermeister
Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Wuppertal, den 24.06.2024
I.A.
gez. Stefan Sander
Ressortleiter

Entworfen im Mai 2024

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Wuppertal, den 20.06.2024
gez. U. Göhre
Entwurfsverfasser

Abgestimmt im
Ressort Bauen und Wohnen
Der Oberbürgermeister

Wuppertal, den 17.06.2024
I.A.
gez. Jochen Braun
Ressortleiter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (Stadtbauausschuss) hat am 06.06.2024 für diesen Plan 1241/2A die erneute Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Wuppertal, den 24.06.2024
gez. Servet Köksal
Vorsitzender des StaBa

Dieser Plan 1241/2A ist vom 26.06.2024 bis zum 02.08.2024 erneut öffentlich ausgelegt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Oberbürgermeister
Ressort Bauen und Wohnen

Wuppertal, den 05.08.2024
I.A.
gez. St. Kahrau

Der Rat der Stadt hat am 16.12.2024 für diesen Plan 1241/2A den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) gefasst.

Wuppertal, den

Oberbürgermeister

Im Stadtboten Nr. / vom ist der vom Rat der Stadt am 16.12.2024 gefasste Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Der Oberbürgermeister
Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Wuppertal, den

I.A.

Stand: 28.10.2024