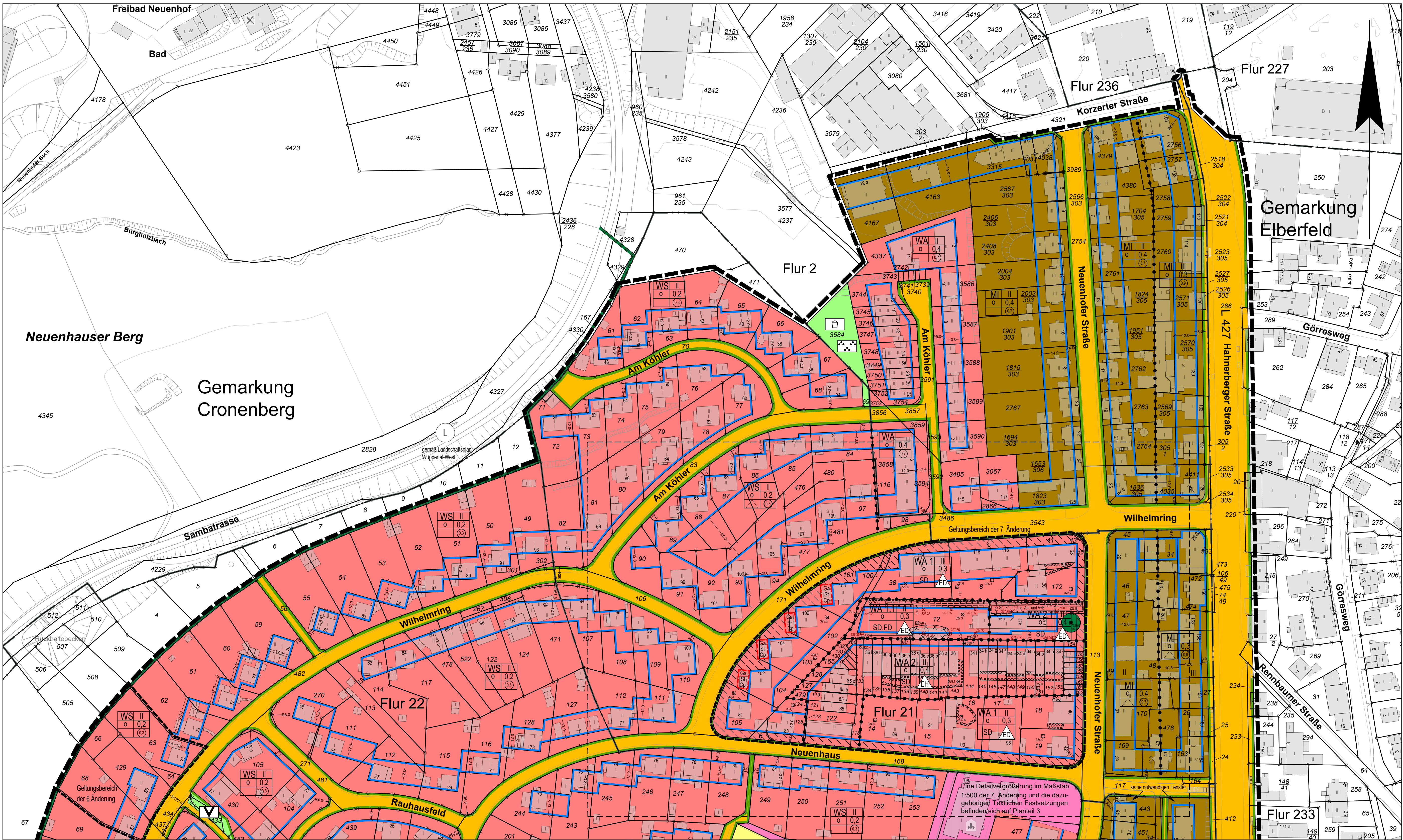




Anschluss Planteil 1

Rechtsgrundlagen
Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BBauG) (BGBl. I S. 341),
Bundesbaugesetz in der Neufassung vom 18.8.1976 (BBauG 77) (BGBl. I S. 2256, ber. 1976 I S. 3617),
Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617),
geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut
ergänzt durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von
Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949),
Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BauNVO) (BGBl. I S. 429),
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
DIN 18003 für Bebauungspläne vom September 1968

Planungsrechtliche Festsetzungen
1.0 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist, mit Ausnahme der mit Mi bezeichneten Gebiete, in allen
Baugebieten als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch für die als Vorgarten
dienenden Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ohne Ausnahme in allen
Baugebieten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und bauliche
Anlagen, soweit diese nach Landesrecht im Bauwoh oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder
zugelassen werden können, sind ausgeschlossen. Zu den Verkehrsflächen können diese Flächen
durch niedrige Rasenkanntereste und Hecken nicht über 0,4 m Höhe abgegrenzt werden (§§ 9 Abs. 2
BBauG, 10 Abs. 1 und 103 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW, 4 der 1 DVO (BBauG) NRW und 23 Abs. 5
BauNVO).

2.0 - 12.1 ---
13.0 Rechtsgrundlagen für die 6. Änderung
Baugesetzbuch (BauGB) 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 Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1960 (BGBl.
I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1963 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

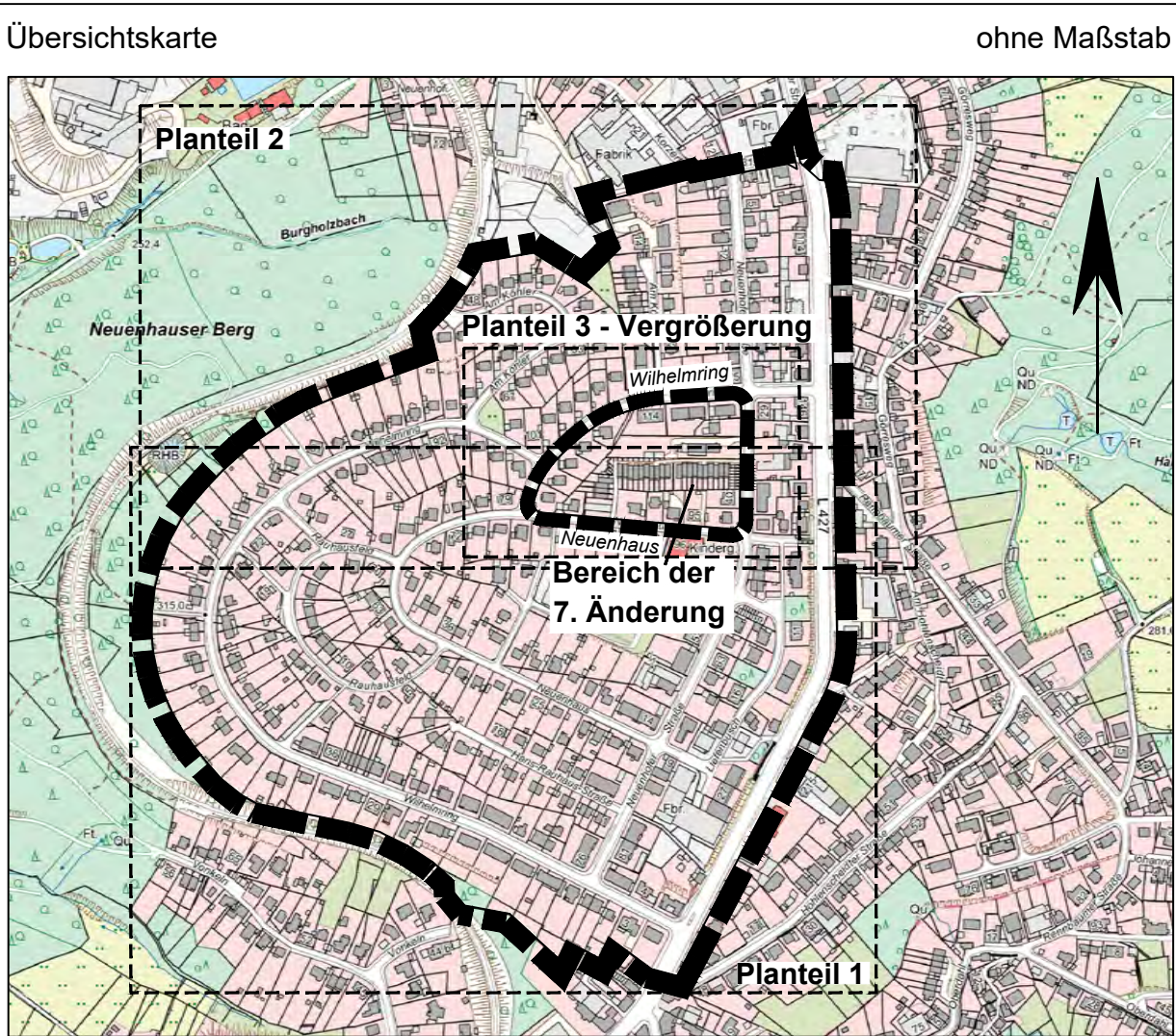
14.0 Hinzukommende Planzeichen
--- Geltungsbereich der 6. Änderung

7. Änderung
Deckblatt E

226

Planteil 2

Veröffentlichungsbeschluss



--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

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

Maßstab: 1 : 1000
0m 20m 40m 60m

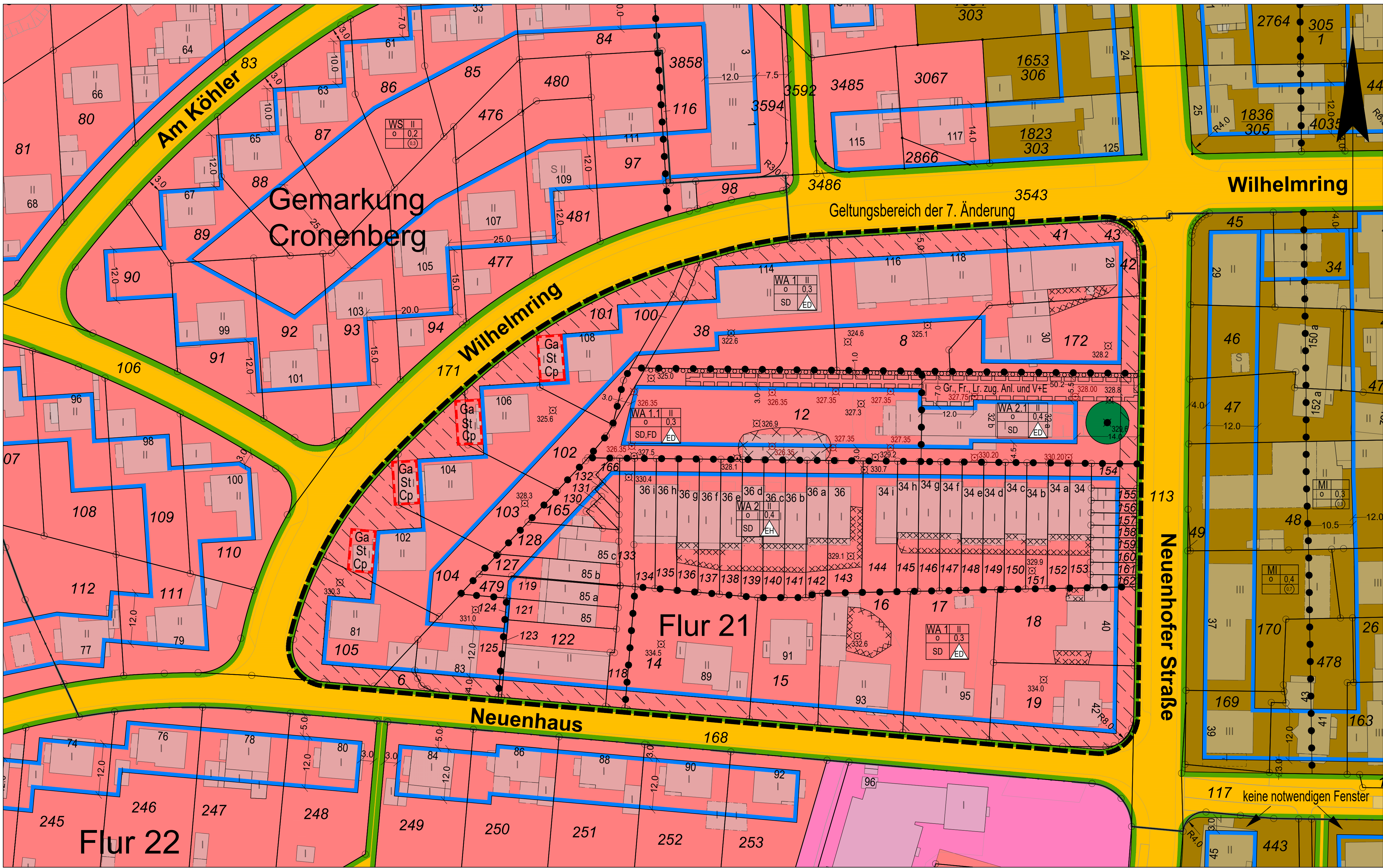


Wilhelmring

Bebauungsplan 226

Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen



Vergrößerung Planausschnitt im Maßstab 1 : 500

- 15.0 Rechtsgrundlagen für die 7. 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).
- Bauabstandsverordnung (BauABV)** 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 19.12.1990 (BGBl. I S. 359), 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).
- 16.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)** Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbau- betriebe und Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich der 7. Änderung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 17.0 Zulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 18.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-St-Cp-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden.
- 19.0 Natur und Landschaft**
- Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)** Flachdächer und fach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgestellt sind über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen

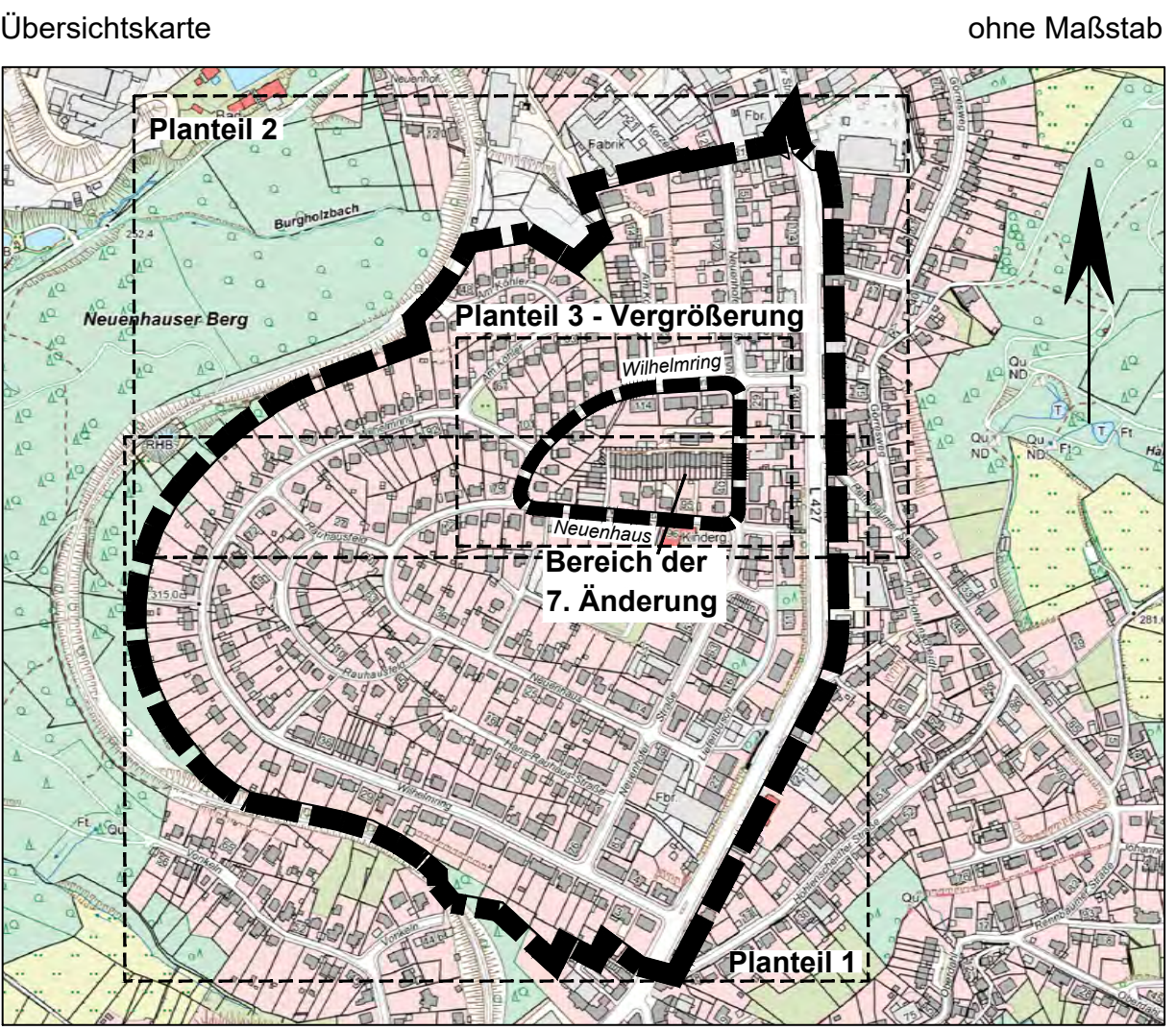
- Abschluss der Außenwand entsprechen. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.
- Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)** Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.
- Wasserdurchlässige Bodenbeläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** Für neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengrünstein zu verwenden. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,1 und 0,25 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Hecke** Nördlich der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im WA 1.1 und WA 2.1 ist eine Hainbuchen- oder Ligusterhecke anzupflanzen. Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 - 100 cm, 2 - 3 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 20.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)** Im Bereich der 7. Änderung sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 10 m² sowie einen umbaubaren Raum von 15 m² nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 21.0 Geländehöhen, Aufschüttungen und Abgrabungen** Die vorhandenen Geländehöhen sind als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Gelände-niveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig.
- Im WA 1.1 und WA 2.1 sind die geplanten Geländehöhen als Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Abweichend

- von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Gelände-niveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig.
- 22.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)** Im WA 1.1 und WA 2.1 sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf das geplante Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.
- 23.0 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 89 BauO NRW)**
- Einfriedigung** Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (auch entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GF) nur als standorttheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,0 m Höhe an der von Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden.
- Einfriedigungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauer Gabionen bis zu 1,2 m Höhe errichtet werden. Von dieser Festsetzung sind Einfriedigungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3 m ausgenommen.
- Vorgarten** Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind generell zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche** Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit keine andere zulässige Verwendung der Fläche zusteht.
- 24.0 Kennzeichnung Starkregen** Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 226 besteht auf den Grundstücken Neuenhofer Straße 28, 30, 34 bis 34g, 36 bis 36g, 40 und Neuenhaus 93 während eines Starkregenereignisses der Stufe 7 (42 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.
- Altlasten** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 wurde bei einer Bodemischprobe starke Auffälligkeiten hinsichtlich Kohlenwasserstoffes und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in einer Sondierung im Schuppen gefunden. Dieser Bereich und ggf. auch angrenzende Bereiche müssen im Zuge des Rückbaus der Bestandsgebäude / Grundstückserrichtung näher eingegrenzt, separat ausgekoffert und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden.
- 25.0 Hinweise**
- Artenschutz** Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
- Radon** Das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes 226 liegt in dem Radon-Vorsorgegebiet II. Wer in diesem Gebiet ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StbStG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Hierfür gelten folgende Empfehlungen:
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien,
 - Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke mindestens 15 cm),
 - Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien,
 - Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen,

- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO '92 und § 2 BauNVO '93)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO '92 und § 20 BauNVO '93)
 - 0,4 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO '92 und §§ 16 Abs. 4, 17 und 20 Abs. 1 BauNVO '93)
 - III Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 -18 BauNVO '92 und § 20 BauNVO '93)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1-2 BauNVO '92 und § 22 Abs. 2 BauNVO '93)
 - EA Einzelhäuser oder Hausgruppen
 - ED Einzel- oder Doppelhäuser
 - 9 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO '92 und § 23 Abs. 3 BauNVO '93)
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt, jedoch dürfen mögliche Wohngebäude in den WS-Gebieten eine Bauleihe von 11,0 m nicht überschreiten.
- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG)**
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG)
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte und Kindergarten -
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Gemeindehaus)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)**
- Offentliche Straßenverkehrs- und Fußwegeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - Straßenbegrenzungs- und Fußwegbegrenzungslinie (§ 19 Abs. 3 BauNVO) Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur als Hinweis zu bewerten (DIN 18003 S. 1).
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 7 BBauG)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen
 - Wasser (Wasserbehälter und Pumpwerk)
- Grünflächen**
- Offentliche Grünflächen
 - Spielplatz (Richtl. DOG und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
 - Parkanlage
 - Straßenbegleitgrün
- 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)**
- Anpflanzen: Hecken
 - Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Cp Carport
 - GGa Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
 - Vorgartenbereich
 - 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. 1 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt- gefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 BBauG und § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - festgesetzte Geländehöhe in m über NHN 2016
 - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhen in m über NHN 2016
- Anforderungen an die Gestaltung**
- SD Satteldach
 - FD Flachdach
- Sonstiges**
- Parallelmaß
 - Maß gilt nur an dieser Stelle
 - Radiusbemessung



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: 37075, 37076

Wilhelmring

Bebauungsplan 226 **Planteil 3**

Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen

7. Änderung
Deckblatt E

226

Planteil 3

Veröffentlichungsbeschluss