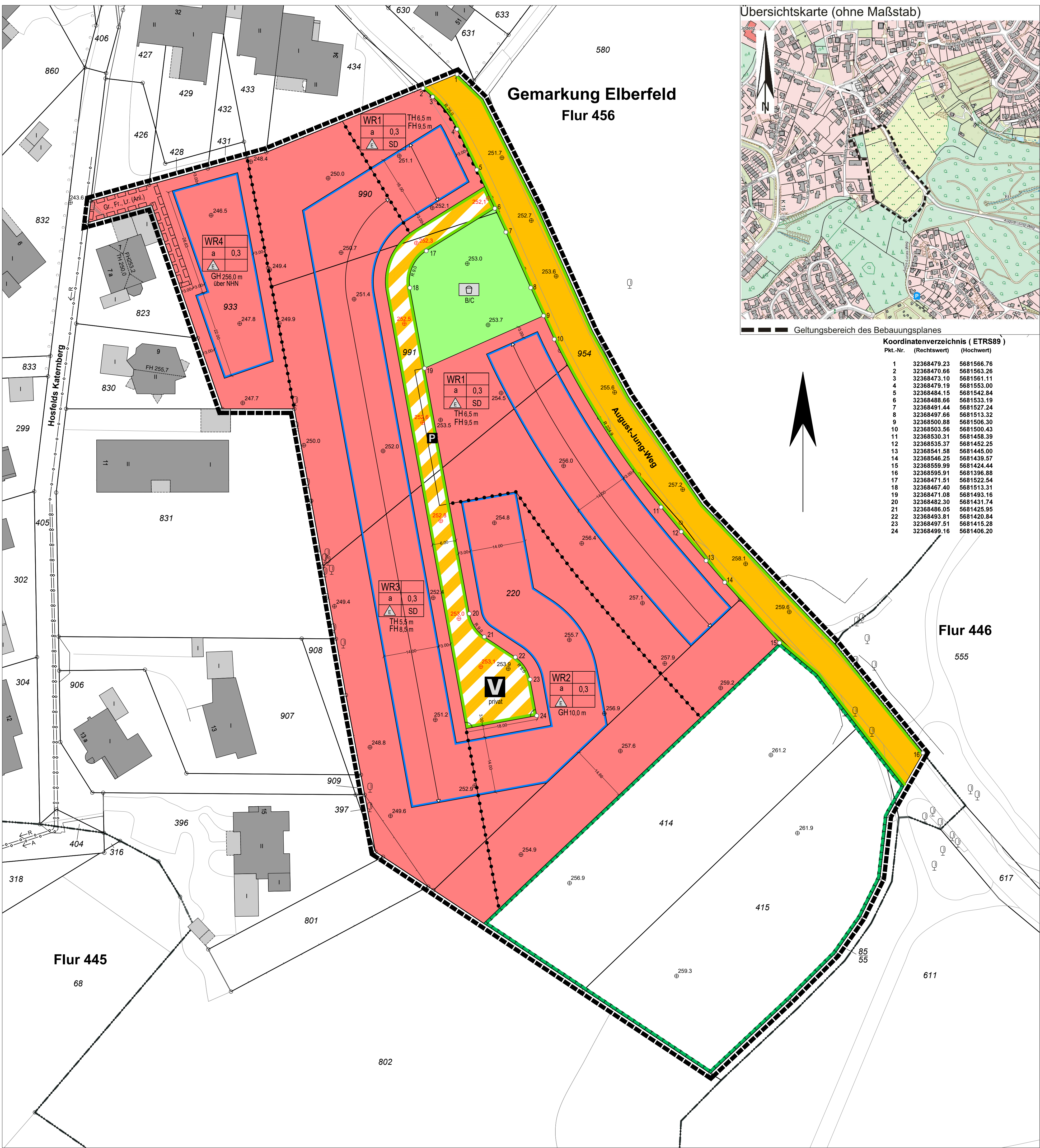




Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3476).

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Planzeichen

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

TH 12,4 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 12,4 m Firsthöhe, als Höchstmaß

GH 14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Parkfläche (hinweisliche Darstellung)

V Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zwei Linien laufen rechteckig zueinander

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch R Regenwasser A Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielfeld mit Spielbereichsangabe A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 Rd. Ent. d. IM v. 31.07.1974 (am 01.01.2003 MSWKS)

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger (Anl.)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anforderungen an die Gestaltung

SD Dachform

Firstrichtung

Festlegung der Höhenlage

Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,0 m beziehen sich auf die Normalhöhenfußfläche (NHN).

vorhandene Geländehöhen über NHN

festgesetzte Soll-Geländehöhen über NHN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Bauweise
Für die reinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand; die Länge der Gebäude darf 15,00 m nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, dürfen in den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Im WR4 kann die südliche Baugrenze durch Terrassen um 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind einzeln oder insgesamt nur zu einer seitlichen Nachbargrenze des jeweiligen Grundstücks zulässig. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Grundstücksgrößen
Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 650 m² pro Einzelhaus festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten
In den Wohngebieten sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine Wohnung muss hinsichtlich ihrer Fläche der anderen Wohnung deutlich untergeordnet sein und darf dabei einen Anteil an der gesamten Geschossfläche von 30% nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den vorhandenen Geländehöhen bis maximal 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

2 Festsetzungen für die Wohngebiete WR1 und WR3

Höhe baulicher Anlagen
Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßeniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgränze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe bzw. First- und Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3 Festsetzungen für das Wohngebiet WR2

Höhe baulicher Anlagen
Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßeniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgränze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

4 Natur und Landschaft

4.1 Anlage eines Feldgehölzes
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren. Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzlinienanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen
Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zur Eingriffsminderung unabhängig von ihrer Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

B Örtliche Bauvorschriften für alle Baugebiete

1 Dachform
Im WR1 und WR3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Dachaufbauten sind davon abweichend mit geringerer Dachneigung zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

2 Dachgeschosse
Im WR2 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 8,0 m über dem Straßeniveau (s. Festsetzung A 3.) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen. Im WR4 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 25,0 m über NHN befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 30 % der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche in Anspruch nehmen. Als Gebäudeschnitt ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dachzeile) zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

4 Dachdeckung

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun / rotbraune sowie schwarze / anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachziele zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

5 Vorgartenbereiche

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zonierung zum Hauszugang erfolgt und der weiteren Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgränzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollständig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zugewegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Mietfahrräder zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

6 Einfriedung

Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf eine Höhe von maximal 1,8 m Höhe zu erhalten. Im Vorgarten (s. Festsetzung B 5) sind Hecken durch Beschneiden auf eine Höhe von maximal 1,2 m zu erhalten. Wenn der Vorgarten eine Länge von 25 m entlang der Erschließungsstraße überschreitet, ist in dem darüber hinausgehenden Bereich ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 1,8 m zulässig. Zäune sind in Verbindung mit Hecken entlang von Verkehrsflächen nur auf der der Verkehrsfäche abgewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten (§ 89 BauO NRW 2018).

Die Heckenpflanzungen sind aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen:

Aster campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

C Hinweise

Artenschutz
Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Technische Regelwerke
Soweit in den technischen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN Normen, VDI-Richtlinien, Gültigkeiten oder andere Regelungen Bezug genommen wird, sind diese im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1 in Wuppertal Barmen, Zimmer C-227 von Mo. - Do. in der Zeit von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie am Fr. von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr einsehbar.

Weitere Dokumente und Informationen zu diesem Bebauungsplanverfahren sind im Geoportal der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungspläne hinterlegt.

1223

Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36881	Lagefestigungspunkt: ETRS89 / UTM Höhenfestigungspunkt: NHN-Höhen
August-Jung-Weg / östl. Hofelds Katernberg		
Bebauungsplan 1223		