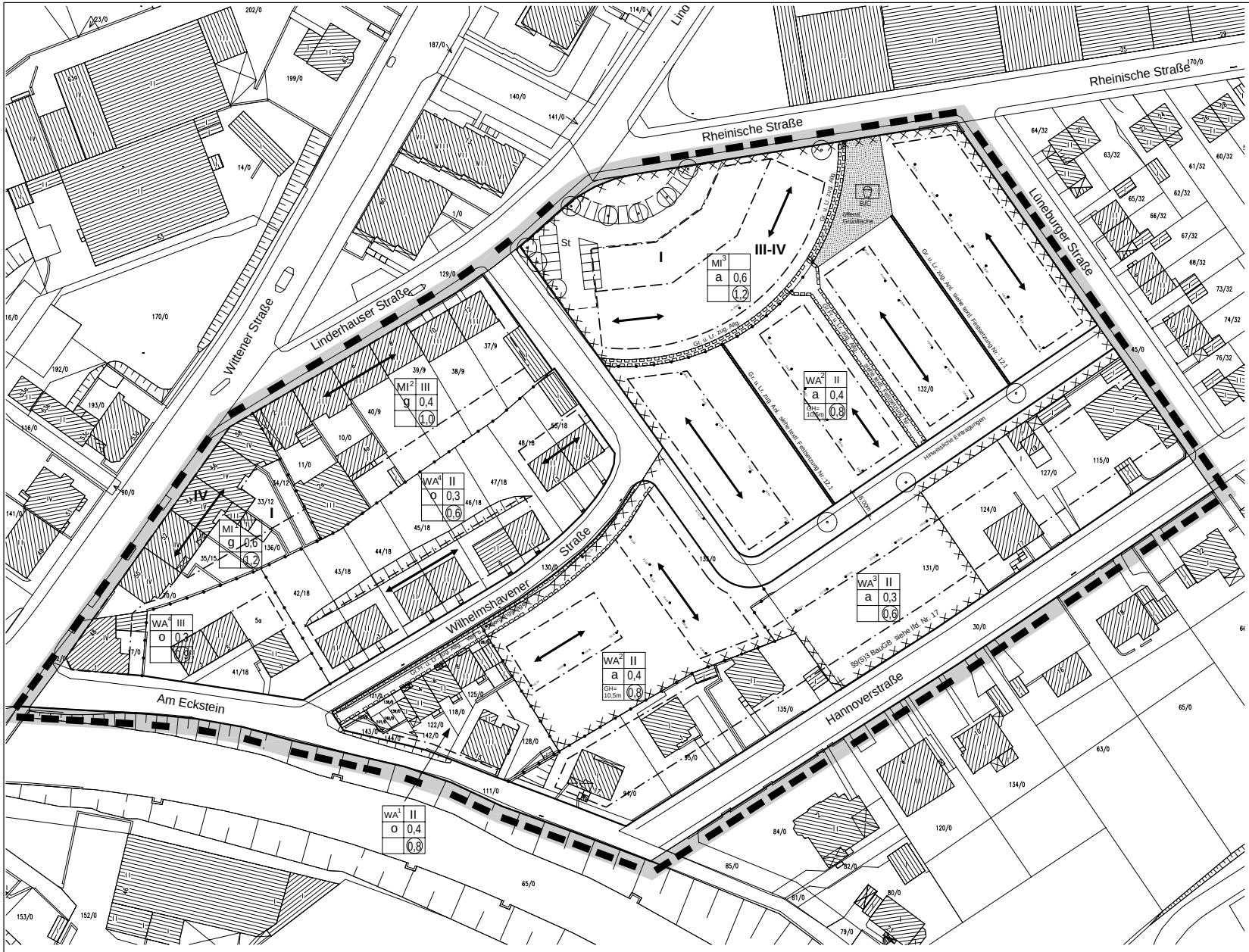

STADT WUPPERTAL

1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. IS. 2878). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466). Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 BGBl. IS.58). Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW. S. 926), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 259).

3.0 BESTANDSPLAN
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift AUT NRW dargestellt.

4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN
Füllmoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
16,00 Die Linien verlaufen parallel zueinander
zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
R=60 Kreisbogen mit einem Radius z.B. R=60
A=50 Klothoide mit einem Parameter z.B.A=50
Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
vermessungstechnische Bezugslinie (z.B. Straßenachse)
Wechselpunkt zwischen Bauliniie und Baugrenze, soweit dieser auf einem geometrischen Element liegt (Gerade, Kreis usw.)

4.01 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.01.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1BauGB)
WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
MK Kerngebiet (§7 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§9 BauNVO)
SO Sondergebiet
Zahl der Vollgeschosse
II -als Höchstgrenze
(V) -zwingend (§§16(4), 20(1)BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
0,7 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
§O Baumassenzahl (§21 BauNVO)
Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

4.01.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)
o offene Bauweise (§22(2) BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
D nur Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
H nur Hausgruppen zulässig (§22(2) BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
HD nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig (§22(2) BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)
a abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
Firstrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
Baulinien (§23(2)BauNVO)
Baugrenzen (§23(3)BauNVO)
die Festsetzung (z.B. II, III) gelten nur für die durch Baugrenzen (-linien) bestimmten Flächen

4.01.3 Dachformen und Dachneigungen
FD Flachdach, PD Pultdach, SD Satteldach,
WD Walmdach, MaD Mansarddach, TD Trapezdach,
45° Dachneigung, PD(>=15°), FD(<=15°)

4.02 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB) U unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, GGa Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze

4.03 Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1) BauGB)
Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
Anlagen und Einrichtungen für gesundheit. Zwecke
Anlagen für kulturelle Zwecke
Bildungs- und Forschungseinrichtungen
Kirchen, Anlagen u. Einrichtungen f. kirchl. Zwecke
Anlagen und Einrichtungen für öffentl. Verwaltung
Feuerwehr, Schutzbauten, Kaserne, Post
Fläche für Sport- und Spielanlagen (§9(1)5 BauGB)
Sportanlage, Spielanlage

4.04 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9(1)10 und 24 BauGB)

4.05 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich, Einfahrt, F Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
öffentlicher Parkplatz, Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.06 Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9(1)12 u. 14 BauGB)
Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser
Abfall, Abwasser, Ablagerungen

4.07 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)
unterirdisch, oberirdisch
E Elektrizität, S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, Ö Fernöl, F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel
Fließrichtung
Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eingetragen.

4.08 Grünfläche (§9(1)15 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Parkanlage, Dauerkleingärten
Sportplatz, Badeplatz, Freibad
Friedhof, Zeltplatz
Spielplatz mit Spielbereichsangabe A, B oder C (Nr. 2.11-2.13 Rd.Erl. d.IM v. 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlass vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1986) u. v. 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649)

4.09 Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9(1)16 BauGB)

4.10 Flächen für Aufschüttungen und
Abgrabungen (§9(1)17 BauGB)

4.11 Flächen für die Landwirtschaft (§9(1)18a BauGB)
Wald (§9(1)18b BauGB)

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

4.13 Mit Geh- (Gr), Fahr-(Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)
zugunsten der Allgemeinheit (All.)
zugunsten der Anlieger (Anl.)

4.14 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24 BauGB)

4.15 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)
Baum

4.16 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)
Baum

4.17 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung sowie für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a+b BauGB)

4.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BauGB)
Aufschüttung, Abgrabung
Stützmauer

4.19 Festlegung der Höhenlage
9,0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00m beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN).
TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, EH Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Maximalwert, mind. Mindestwert, LH lichte Höhe, GH Gebäudehöhe
160,50 vorhandene Geländehöhe über NHN

4.20 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB)

5.0 KENNZEICHNUNGEN (§9(5)BauGB)
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9(5) BauGB)
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5)3 BauGB)
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Umwelt, Grünflächen und Forsten (R.103.23) zu benachrichtigen (Hinweis).

6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9(6) BauGB)
Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht
N Naturschutzgebiet, ND Naturdenkmal
L Landschaftsschutzgebiet
Flächen für Eisenbahnanlagen
Die Anbaubeschränkungszonen gem. §9 Fernstraßengesetz (FStrG) oder §25 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NW) sind nachrichtlich übernommen (§9(6) BauGB).
Richtfunkverbindungen mit zugehörigen Fresnelzonen sind nachrichtlich übernommen (§9(6) BauGB).
Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz
Die im Plan eingetragenen Baudenkmäler unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW (nachricht. Übernahme) (§9(6) BauGB).

7.0 Regelung zur Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

7.1 Festsetzung: Gemäß §1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb der MI-Gebiete die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nur bis jeweils 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

7.2 Festsetzung: Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der MI-Gebiete die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Tankstellen und die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

7.3 Festsetzung: Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.4 Festsetzung: Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

8.1 Festsetzung: Im MI 3 sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse mit anzurechnen (§21a Abs. 1 BauNVO)

8.2 Festsetzung: Im MI 3 sind Garagengeschosse nicht auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzurechnen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

8.3 Festsetzung: In den Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie z.B. Erkern, Kellersatzräumen, Balkonen, Windfänge, Hauseingangsüberdachungen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudetiefe von 14 m nicht überschritten wird (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

8.4 Festsetzung: In den Baugebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 2 m allgemein zulässig.

8.5 Festsetzung: Im Plangebiet ist das geplante Gelände für die überbaubaren Grundstücksflächen durch Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Soll-Geländehöhen bis zu +/- 1,5 m zulässig.

8.6 Festsetzung: Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das hergestellte Gelände. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch schlanke Bauteile wie z. B: Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, etc. ist bis zu 1,5 m zulässig

9.0 Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

9.1 Festsetzung: Im WA 2 sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

10.0 Regelungen zur Bauweise (§ 22 BauNVO)

10.1 Festsetzung: Im MI 3 ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig (§ 22 Abs. 4 Bau NVO)

10.2 Festsetzung: Im WA 2 ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten, größere Gebäudelängen von bis zu 20 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

10.3 Festsetzung: Im WA 3 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge und Tiefe der Gebäude darf 16 m nicht überschreiten.

11.0 Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

11.1 Festsetzung: In allen Baugebieten wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt. Nebenfirste bis zur halben Länge des Hauptgebäudes sind zulässig.

12.0 Regelungen zu Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Festsetzung: Eine Verschiebung der im Plan festgesetzten Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte bis zu 3 m ist zulässig.

13.0 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

13.1 Festsetzung: Vor Garagen oder Carports ist ein Stauraum (Zufahrtsfläche) von mindestens 3 m Tiefe einzuhalten.

14.0 Regelungen zu Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

14.1 Festsetzung: Die innerhalb der Verkehrsfläche als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind in ihrer Lage nicht festgelegt.

15.0 Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

15.1 Festsetzung: Bauliche Hauptanlagen sind mit Sattel- oder Pultdach zu errichten, die Hauptfirstrichtungen sind im Plan eingetragen.

15.2 Festsetzung: Die Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in der gleichen Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäusern mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines starken Geländegefälles erforderlich ist.

15.3 Festsetzung: Die Fassade und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

15.4 Festsetzung: Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

16.0 Kampfmittel
Die Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit zeigte, dass eine Luftbildauswertung nicht vollständig möglich war. Im Plangebiet sind / waren Sprengtrichter vorhanden. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

17.0 Altlasten (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB)
Aufgrund von durchgeführten Altlastenuntersuchungen, liegen der Stadt nähere Erkenntnisse über die Altlastensituation im Plangebiet vor. Es wurden im gekennzeichneten Bereich u.a. eine Belastung des Bodens mit PCB, PAK, KW und 2-Ethyl-I-Hexanol festgestellt, während die baulichen Anlagen zum Teil u.a. mit Schwermetallen, PCB und KW beaufschlagt sind. Vor der Inanspruchnahme des Gebietes als Wohngebiet ist eine Beseitigung / Sanierung der Altlasten erforderlich, die Untere Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bauen und Wohnen
R 105.1

Offenlegungsbeschluss

1075_Spelleken/BPlan/pai/2007-01-04 icaads 0 20m 40m

- Spelleken Park -

Bebauungsplan 1075

Anlage 03 zur VO/0009/07