# STADT WUPPERTAL

## A Planlegende

**1 Eintragungssystematik**

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

**Rechtsgrundlagen**

**2** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 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 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708).

**3 Bestandsplan**

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

**4 Erläuterungen von Planzeichen**

Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind mittnach festgelegt.

- Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
- 78,00 Die Linien verlaufen parallel zueinander
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- WE Wohneinheiten
- E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Firstrichtung

**Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch**

- Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Dachformen und Dachneigungen**

SD Satteldach

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

- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg

**Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Spielplatz mit Spielbereichsangabe A, B oder C (Rd. Z.11.2.13 RdErl. d.M. v. 21.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlass vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1586) u. v. 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649)

**Festlegung der Höhenlage**

9,0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00m beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN). maximale TH Traufhöhe, maximale FH Firsthöhe

● 160,50 vorhandene Geländehöhe über NHN

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

**Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§N)110 und 24 BauGB)**

**5 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Flächen, denen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 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).

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

**1 Festsetzung für alle Baugebiete**

1.1 Die maximale Trauf- und Firsthöhe ist im Bebauungsplan grundstücksbezogen zeichnerisch festgesetzt. Die Traufe bezeichnet dabei den Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwandfläche und der Oberkante der Dachhaut. Der First ist die obere Schnittkante der geneigten Flächen des Satteldaches (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2 Technische Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile können die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten (§ 18 Abs. 2 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

1.3 Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone, Terrassen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Nr. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

1.4 Nebenanlagen und Garagen sind in der Vorgartenzone zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB).

1.5 Die rückwärtigen Grundstücksflächen bzw. Gartenbereiche sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Garagenbauten freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

**2 Festsetzung für die Baugebiete WA**

2.1 In den mit WA1 bis WA3 bezeichneten Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**3 Festsetzung für alle Baugebiete WR**

3.1 In den mit WR gekennzeichneten Flächen sind nur Wohngebäude zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

## C Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung NRW)

1 Begrünung der Vorgartenzonen
Die Vorgartenzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

2 Einfriedungen
In den Vorgartenzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

3 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sowie rückwärtige Anbauten können im Einzelfall von der vorgesehenen Firstrichtung abweichen, wenn bautechnische Gründe dies erfordern.

## D Hinweise

1 Kampfmittel
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampf- bzw. Bombenabwurfgebiet. Im Plangebiet können daher Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211 / 475 / 2165) zu verständigen. Vorsicht ist insbesondere in einem bisher nicht auswertbaren Bereich des Plangebiets geboten, der die Grundstücke Konradshöhe 1 bis 7 und Wüsterfeld 3 und 4 umfasst.

2 Bodenverunreinigungen
Im Bereich des Grundstücks Konradswüste 15 liegen Hinweise auf einen Bombentrichter vor, der ggf. nicht sachgerecht verfüllt worden ist. Die Verfüllung kann sich auch auf eine ungünstige Baugrundbeschaffenheit auswirken.
Zur Regelung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf der Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3 Bodenverunreinigungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche Spielplatz.
Erfolgen auf der Gesamtfläche Bodeneingriffe z.B. im Rahmen einer Umgestaltung des Kinderspielplatzes, so ist dafür Sorge zu tragen, dass die belasteten Auffüllungshorizonte ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden und diese nicht in die oberflächennahen Bereiche gelangen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4 Niederschlagsentwässerung auf bebauten Grundstücken
Auf den Privatgrundstücken ist für eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers zu sorgen.

5 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser bei Neubauten
Bei Versiegelungen des Bodens durch Neubauten ist eine hydraulische Prüfung der Kanalsituation erforderlich und die WSW Wasser und Energie AG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

6 Vorbelastung durch Verkehrslärm der Bundesautobahn 1
Im Bereich der Grundstücke Konradswüste Nr. 15, 17, 19, 24, 26, Am Hufeisen Nr. 7, 9, 11, 13, 17, Wüsterfeld Nr. 3 bis 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 23, 27 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 7 dB (A) und nachts um bis zu 15 dB (A) überschritten.

**STADT WUPPERTAL**
Bauen und Wohnen R105.1

*Projekt:*
Offenlegungsbeschluss

1147 - Konradswüste -

| Maßstab: | Bearbeitet: | Gezeichnet: | Datum: |
|---|---|---|---|
| 1:500 | Walter | Herbeck | März 2011 |