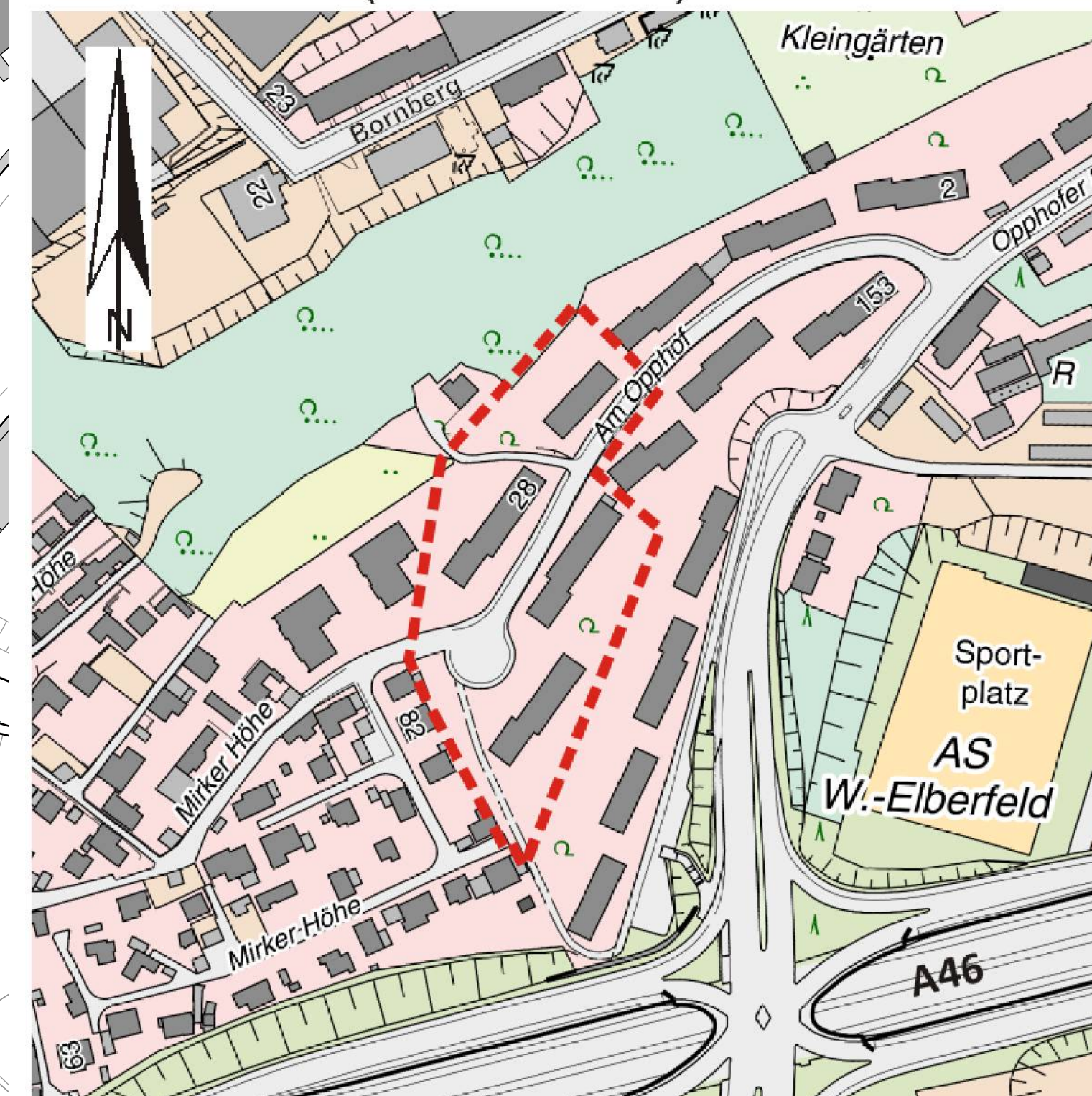


**A PLANZEICHEN**  
**EINTRAGSSYSTEMATIK**  
 Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratbeschluss bzw. Vorfahrtsbeschluss zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.  
**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 158), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510), Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 569), zuletzt geändert am 03.03.2013 (GV. NRW. S. 133), ab dem 26.11.2014 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).  
**BESTANDSPLAN**  
 Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend dem ALKIS-Signaturenverzeichnis NRW gemäß der GeoInfoDok NRW dargestellt.  
**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 metrisch festgelegt.  
 Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.  
**Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist**  
**Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB)**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
 0,3 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)  
 Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet  
**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)**  
 a abweichende Bauweise (§22(3) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)  
**Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch**  
 Baugrenzen (§23(3) BauNVO)  
**Dachformen und Dachneigungen**  
 PD Pultdach  
**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)**  
 GGa Gemeinschaftsgaragen, GST Gemeinschaftsstellplätze  
**Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
**Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)**  
 E Elektrizität, S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, Ö Fernöl, F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel  
 - oberirdisch  
 - unterirdisch  
 Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind Hinweislich eingetragen.  
**Mit Geh-, (Gr), Fahr- (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)**  
**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24 BauGB)**  
**Festlegung der Höhenlage**  
 Höhenlage (gemessen in Metern, Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NNH), FH Firnhöhe  
 160,00 vorhandene Geländeoberfläche über NNH  
 216,00 festgesetzte Soll-Geländeoberfläche über NNH  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7) BauGB)**

**Übersichtskarte (ohne Maßstab)**



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**B Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6 BauNVO).
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise (Planeintragung „a“) festgesetzt, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge § 22 Abs. 4 BauNVO.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 3.1 Die in der Plankarte festgesetzte Fläche Gr, Fr, Lr (1) ist mit einem Gehrecht (Gr) und Fahrrecht (Fr) zugunsten des Anlegers, das Leitungsrecht (Lr) zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.  
 3.2 Die in der Plankarte festgesetzte Fläche Lr (2) ist mit einem Leitungsrecht (Lr) zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die Errichtung von privaten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)**  
 Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um maximal 0,4 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Für die in der Plankarte mit der Signatur kennlich gemachten überbaubaren Grundstücksflächen wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Bei den in Richtung der Signatur zugewandten Außenbauteilen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind zum Schutz der Innenräume die aus der Lärmpegelzone resultierenden Schalldämmmaße gem. den Spalten 3 bis 5 (Raumarten) in Tabelle 8 zur DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, einzuhalten. Ausnahmen von den resultierenden Schalldämmmaßen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der tatsächliche „maßgebliche Außenlärmpegel“ i. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 zur DIN 4109 geringer ist als der zugeordnete maßgebliche Außenlärmpegel. In den Räumen, die zum Schützen dienen, sind Schalldämmwolle oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Innengeräuschpegel in den Schlafräumen nachts 30dB (A) nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

**Tabelle 8 Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**

Spalte	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel d(B)(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Heilberbergsstätten, Unterrichtsraum e und Ähnliches	Büro räume und Ähnliche
			erforderliches Schalldämmmaß R <sub>w, res</sub> für Außenbauteile in dB		
1	II	bis 55	35	30	-
2	III	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VII	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	3)	50	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.  
 3) Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

**C HINWEISE**

**Artenschutz**

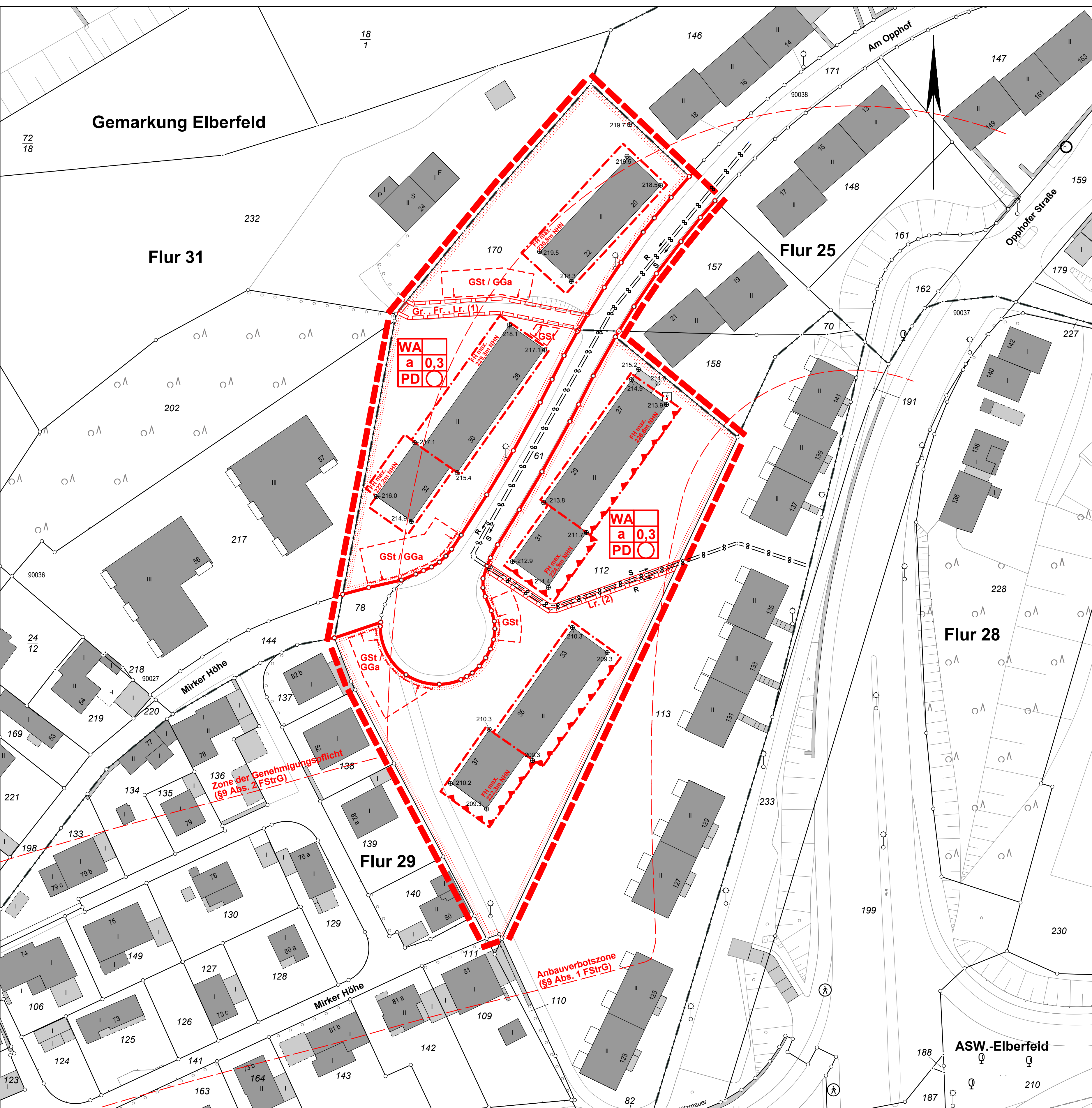
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Dächer auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

**Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer 078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**D Nachrichtliche Übernahmen**

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Anbaubeschränkungs- und Anbauverbotszone des Fernstraßengesetzes nach § 9 FStrG. Bis in einer Entfernung von 40 Metern längs der Autobahn besteht ein Anbauverbot und in einer Entfernung von 100 Metern (Zone der Genehmigungspflicht) längs der Autobahn A 46 bedürfen Vorhaben der Zustimmungspflicht der obersten Landesstraßenbaubehörde.



**Verfahrensstand:**  
 1. Offenlegung (§ 3(2) BauGB)  
 vom 03.11.2014 bis 05.12.2014

**Satzungsbeschluss**

**1183**

Maßstab: 1 : 500	Parameterinstellung: UTM Maßstabsreduktion: 0,9996 Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999764435 Streckenreduktion: -2,4 cm auf 100 m mittlerer Rechtswert: 371,175 km Erdradius: 6383 km mittlere ellip. Höhe: 250,00 m
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: <b>37181</b> Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen
<b>Am Opphof</b>	
<b>Bebauungsplan 1183</b>	