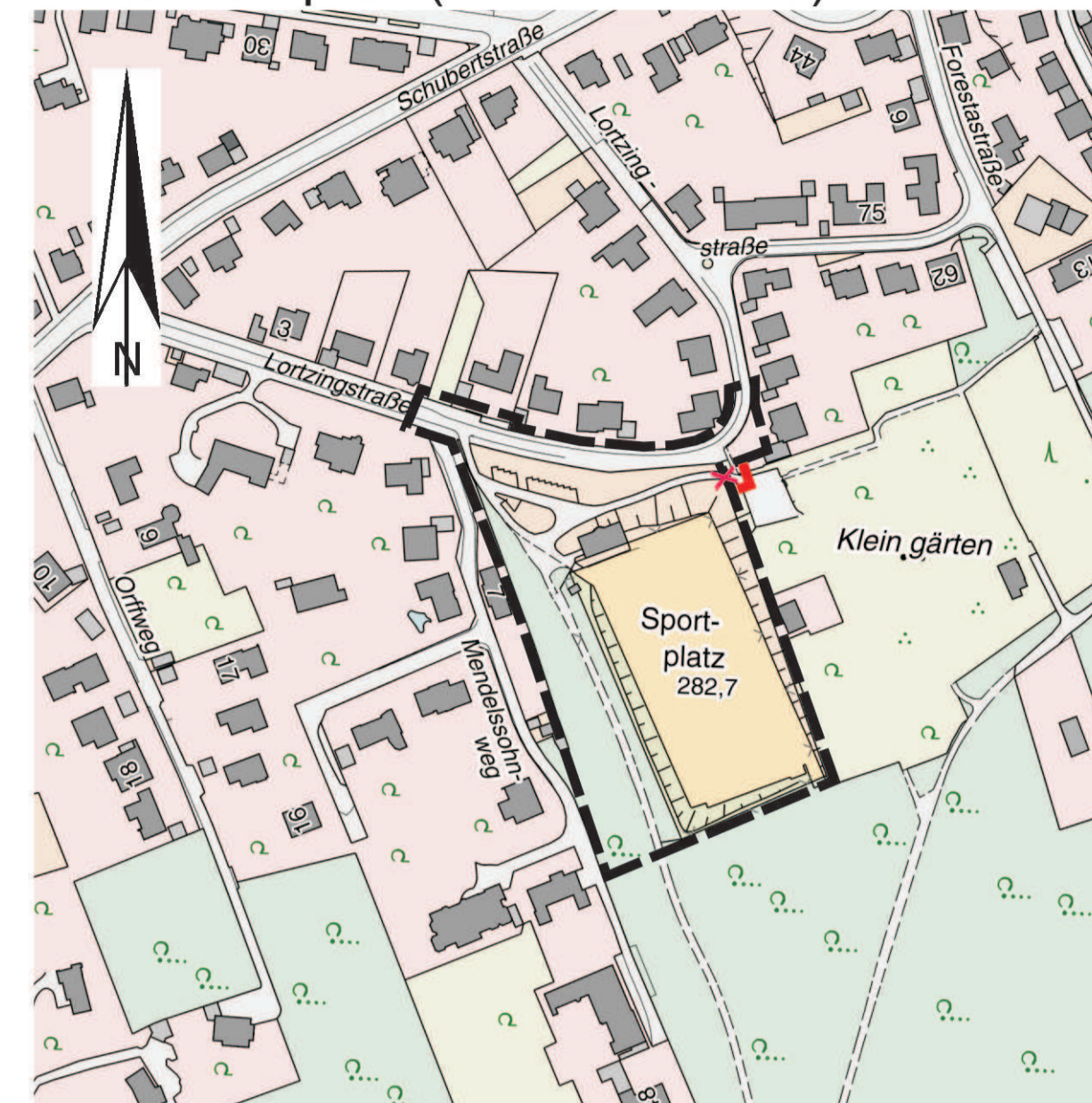
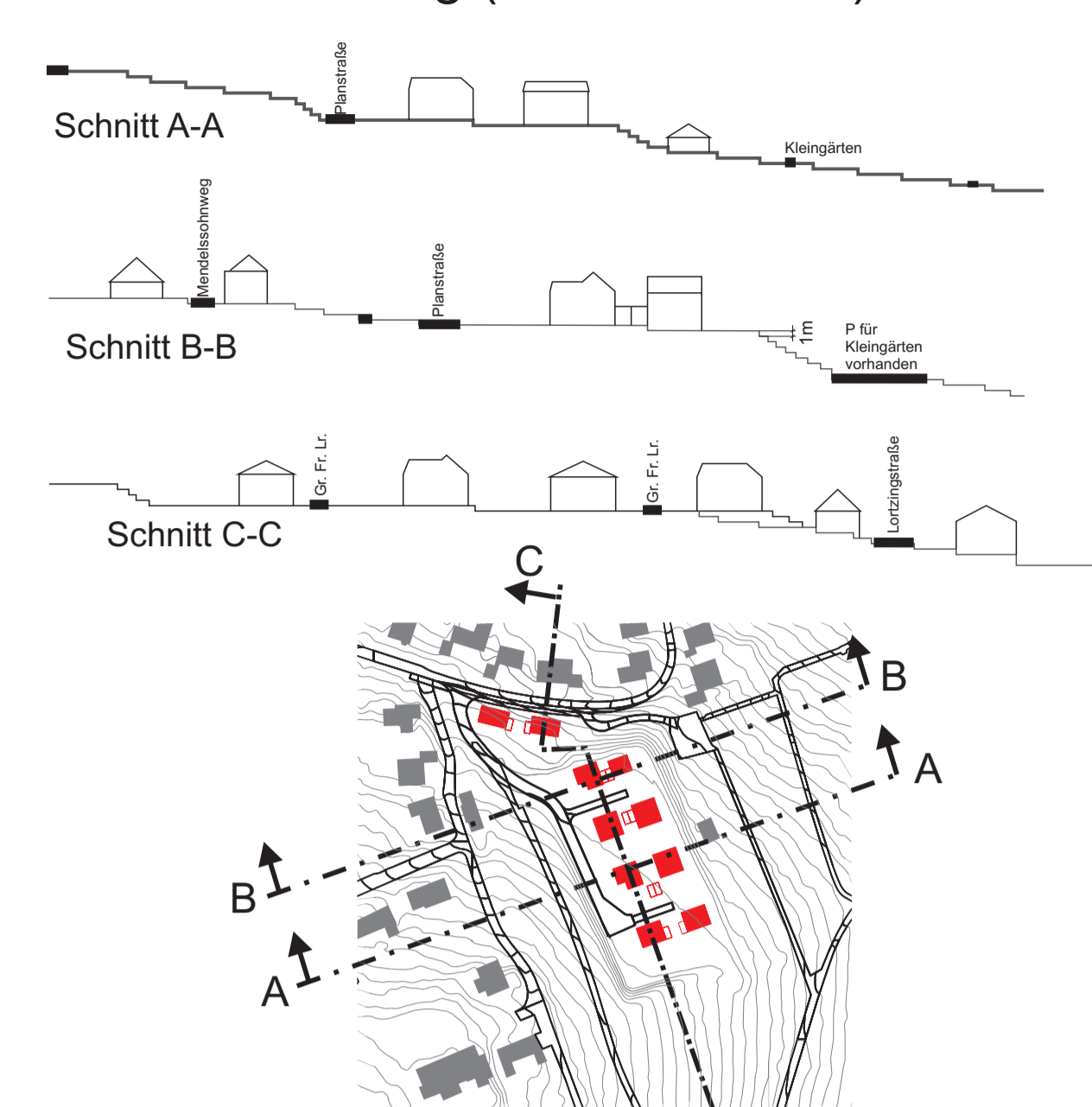


Übersichtsplan (ohne Maßstab)



— Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2013
 - - - Erweiterung des Geltungsbereiches gemäß Offenlegungsbeschluss

Nebenzeichnung (ohne Maßstab)



STADT WUPPERTAL

A Planzeichen

Eintragungssystematik
 Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)), 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. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 12.07.2011 (BGBl. I S. 1510), Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW, S. 926), zuletzt geändert am 05.03.2013 (GV.NRW.S. 133).

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

Erläuterungen von Planzeichen
 Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßlungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

- Die Linien verlaufen parallel zueinander
- Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse
 - als Höchstgrenze
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 0,7 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - ⊞ Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

- - - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ⊞ besondere nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenbegrenzungslinie
- ⊞ Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ⊞ Parkanlage ⊞ Dauerkleingärten

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- ⊞ Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht
- ⊞ Landschaftsschutzgebiet

Festlegung der Höhenlage

- Höhenangaben über 100,00m beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN).
- 160,5 vorhandene Geländehöhe über NHN
- GH Gebäudehöhe als Maximalwert

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

B Textliche Festsetzungen

- 1 Festsetzungen für alle Baugebiete
 - 1.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ausragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsbereiche ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 5 m zulässig. Die Standorte der notwendigen Garagen / Stellplätze sind nicht festgelegt.
 - 1.2 Gebäudehöhen
 Die maximalen Gebäudehöhen sind als NHN Höhen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 BauGB).
 - 1.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 Im Bereich des Waldabstandes (private Grünfläche und schraffierter Bereich) sind Zufahrten auf die Privatgrundstücke ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
 - 1.4 Nebenanlagen
 In einem Abstand vom 10 m um die festgesetzte Waldfläche herum (private Grünfläche) sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Terrassen, Garagen, Stellplätze, Carports), bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO). Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand 10 bis 20 m vom Waldrand) sind Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports, Anschüttungen und Abgrabungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.5 Verkehrsflächen
 Die öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege sind inkl. Straßenbegleitgrün und Parkplatzflächen im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Unterteilung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
 - 1.6 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2 Festsetzungen für das Baugebiet WA1 und WA2
 Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3 Festsetzungen für das Baugebiet WA2
 - 3.1 Geländeänderungen sind im Bereich der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
 - 3.2 Im Bereich der bestehenden Böschungen sind Geländemodulierungen von +/- 1 m zulässig.
- 4 Festsetzungen für das Baugebiet WA3
 - 4.1 Geländehöhen
 Im Bebauungsplan sind vorhandene Geländehöhen in der Lortzingstraße durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen ist bis zu +/- 50 cm zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Im Bereich WA3 sind diese gleichzeitig die Bezugshöhen für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe.
 - 4.2 Höhe baulicher Anlagen
 Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern eingetragen. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem mittleren, über die Gesamtlänge der Bebauung des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveaus, gemessen im Mittelpunkt der Straße. 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).

C Örtliche Bauvorschriften

- 1 Solaranlagen
 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.
- 2 Stützmauern
 Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Sie sind aus Naturstein in Form von Gabionen herzustellen (§ 86 BauNVO).
- D Hinweise
 - 1 Artenschutz
 Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
 - 2 Boden
 - 2.1 Sportplatzoberbau
 Der Sportplatzoberbau ist ca. 0,3 m bis 0,5 m dick und geringfügig mit PAK belastet. Dieser ist vor der Neubebauung ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
 - 2.2 bisherige Zuwegung und Parkplätze
 Das Oberflächenmaterial kann als Straßenbaubitumen eingestuft werden. Eine bodenschichtliche Verwertung der unterhalb der Teerdecken befindlichen Auffüllungsmaterialien, d. h. das Auf- und Einbringen in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht oder das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nicht möglich. Verwertungsmöglichkeiten als Füllboden z. B. unter einer Versiegelung sind im Einzelfall zu prüfen.
 - 2.3 Baugenehmigungsverfahren
 Die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der heutigen Zuwegung/ Parkplätze zu beachten sind, sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen
 - 3 Gebäudehöhe
 Da die Stichstraßen nicht bis unmittelbar vor die Häuser geführt werden, ist ausschließlich eine Bebauung mit Wohngebäuden geringer Höhe (= Brüstungskante des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen < 8,0 m über Geländeneiveau) möglich, da keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
 - 4 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 C-078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1181

STADT WUPPERTAL
 Ressort Bauen und Wohnen R105.1
 Projekt: **Bebauungsplan 1181 - Lortzingstraße - Offenlegungsbeschluss**
 Maßstab: ohne | Bearbeiter: Gronemeier | Gezeichnet: Jäger | Datum: Januar 2015
 Plan-Nr.: 1181/B-Plan/jae/2014_11_19 icaads