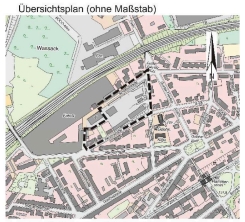
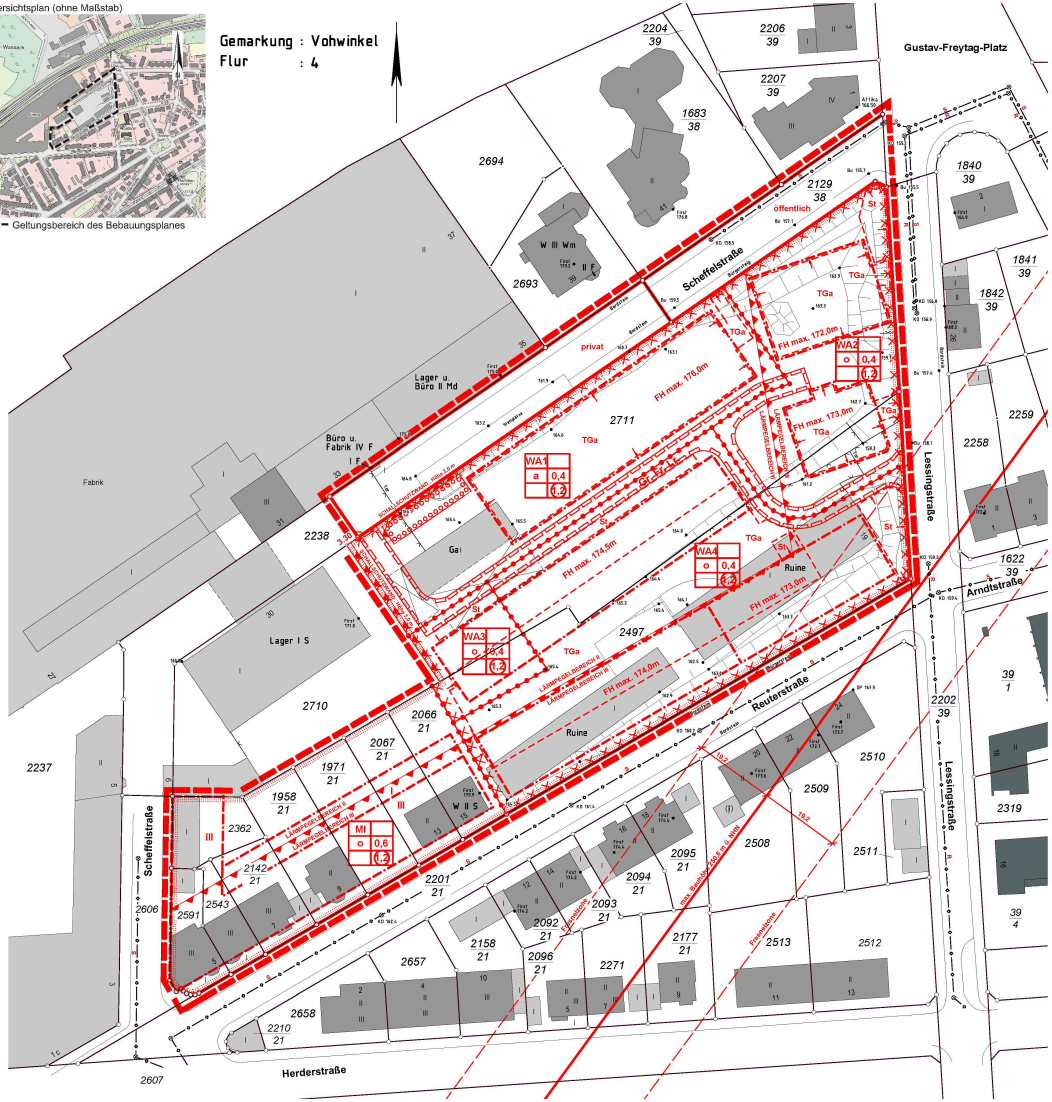
Anlage 3 zur VO/0460/14

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemarkung : Vohwinkel
Flur : 4



Stadt Wuppertal

A Planzeichen

1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK

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

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194)
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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

3.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN

Fußnoten an Symboken 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 Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.01.1 Art und maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4, § 20 Abs. 1 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(1,2) Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugebiet

3.01.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge der Gebäude

Überbaubare Grundstücksflächen, bestimmt durch

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.02 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze, TGa Tiefgaragen

3.03 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Fällt eine Baugrenze (-linie) mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die Signatur der Baugrenze (-linie) in der Strichstärke der Straßenbegrenzungslinie verwendet.

Straßenverkehrsfläche, öffentlich, privat

3.04 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr.: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fr.: Fahrrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger
Lr.: Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger

3.05 Festlegung der Höhenlage

FH max. maximale Firsthöhe
- 163.4 vorhandene Geländehöhe über NHN (Normalhöhen-Null)

3.06 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.07 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III, Lärmpegelbereich II
Schallschutzwand, Höhe 3,0m bzw. 2,0m über Gelände

3.08 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3.09 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

unterirdisch vorhanden

S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser
Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweisloch eingetragen.

4.0 KENNZEICHNUNGEN (§9 (5) BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5)3 BauGB)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den Mischgebieten sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- Spielhallen und Wettbüros
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) sind Flächen von Tiefgaragen nicht anzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA1 gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge der Gebäude (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen Gr., Fr., Lr. sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im WA1 ist eine 2,0m hohe und im WA3 eine 3,0m hohe Schallschutzmauer zu errichten. Die jeweilige Lage ist zeichnerisch festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Lage sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Schutzzweck der Schallschutzmauer weiterhin sichergestellt ist.

6.2 An folgenden Fassadenseiten der Gebäude sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume unzulässig:
- Im WA1 an der Nord-West-Fassade und der Süd-West-Fassade.
- Im WA3 an der Süd-West-Fassade (außer Erdgeschoss).

Zulässig sind jedoch nicht als schutzbedürftige Räume anzusehende Nebenräume (z. B. verglaste Loggien, nicht beheizte Wintergärten etc.).
Im WA1 ist die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zur Süd-West-Fassade ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.
Die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu den betroffenen Fassaden ist ausnahmsweise zulässig, wenn Festverglasungen eingebaut werden, die sich ausschließlich im Notfall öffnen lassen.

6.3 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes R'w,res von Außenbauteilen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. In den Lärmpegelbereichen gilt, dass von Außenbauteilen einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße R'w,res nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten sind (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen
	dB(A)	dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	größer 80	*)

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.4 Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte automatische Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

7. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen sind mit einer kulturfähigen Substratschicht fachgerecht zu überdecken und mit Rasen oder standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

7.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen ist gärtnerisch zu gestalten. In der Fläche sind zwei großkronige Bäume und zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

7.3 Innerhalb der an der Lessingstraße festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind jeweils zwei Bäume (Spitzahorn, Hochstamm, Stammumfang 16-20 cm) zu pflanzen. Stellplatzflächen sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

7.4 Entlang der Reuterstraße sind vier Bäume (Spitzahorn, Hochstamm, Stammumfang 12-20 cm) zu pflanzen.

7.5 In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der inneren Erschließungsstraße (festgesetzte, mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche) vier Bäume (Spitzahorn, Hochstamm, Stammumfang 12-20 cm) zu pflanzen.

7.6 Entlang der Scheffelstraße ist im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen in WA1 und in WA2 ein Baum (Spitzahorn, Hochstamm, Stammumfang 16-20 cm) zu pflanzen.

7.7 Die an der Scheffelstraße festgesetzte Schallschutzwand (Höhe 2,0 m) ist zur Scheffelstraße hin mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.8 Die im nordwestlichen Planbereich festgesetzte Schallschutzwand (Höhe 3,0 m) ist an ihrer östlichen Seite mit Strauch- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C Kennzeichnung

1.0 Altlasten

In dem gekennzeichneten Bereich befinden sich mit PAK belastete Auffüllungsböden, zu deren Umgang im Baugenehmigungsverfahren noch Regelungen getroffen werden müssen (Bodenmanagement). Die aktuelle Planung sieht mindestens in Teilbereichen eine Entfernung der Auffüllung bzw. eine weitgehende Versiegelung vor. Sollten zukünftig unversiegelte Außenbereiche, in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt, vorgesehen werden, so hat dort eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) zu erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch "direkter Kontakt" auch weiterhin zu unterbinden. Die notwendigen Maßnahmen sind in den nachfolgenden bauerechtlichen Verfahren mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.

D Hinweise

1. Bodendenkmäler

Im Plangebiet ist mit der Existenz fossilführender Kalksteinschichten zu rechnen. Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gelten gem. § 2 Abs. 5 Nr. 2 DSchG NRW als Bodendenkmäler. Erdarbeiten im Plangebiet sind durch einen versierten Paläontologen zu begleiten, Funde zu untersuchen, zu bergen und zu dokumentieren.
Bauanträge sind der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Wuppertal vorzulegen und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen sind mit ihr abzustimmen. Mit den Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. In jedem Einzelfall muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang paläontologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

Allgemeiner Hinweis: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel oder Kampfmittelrückstände liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Dezember 2013) nicht vor. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) insbesondere während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bunkeranlagen, Stollen

Im westlichen Planbereich mit der bestehenden Bebauung Reuterstraße Hausnummer 5 bis 15 wird ein Stollen vermutet. Die genaue Lage des Stollens ist nicht bekannt.
Weitere Stollen oder Bunkeranlagen sowie unterirdische Produktionsanlagen werden im Plangebiet vermutet bzw. sind nicht auszuschließen. Im östlichen Planbereich befinden sich Aufschüttungen. Sollten Erdarbeiten unterhalb dieser Aufschüttungen vorgenommen werden, sind diese gutachterlich vorzubereiten und zu begleiten. Falls notwendig, ist der Kampfmittelräumdienst einzubinden.

4. Altlasten

Allgemein gilt: Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.
Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Modellierung und Entsorgung der auf dieser Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5. Untergrund

Im tieferen Untergrund des Plangebiets befindet sich verkarstungsfähiges Kalkstein. Unterirdische Hohlräume sind daher nicht auszuschließen. Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftwasserleiters auszuschließen.
Eine Prüfung auf unterirdische Hohlräume wird empfohlen.

6. 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.

1204

Die Planunterlage i. S. d. § 1 PlanZV hat den Stand vom November 2013 Wuppertal, den Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt. Wuppertal, den Dipl.-Ing. Manfred Niedermeyer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Dieser Bebauungsplan wurde entworfen im Dezember 2013 von bms Stadtplanung GbR Saladin-Schmitt-Str. 59, 44789 Bochum Wuppertal, den Entwurfsverfasser	Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen D e r O b e r b ü r g e r m e i s t e r Wuppertal, den I. A. Ressortleiter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 08.07.2011 für diesen Plan Nr. 1204 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Farbe der Eintragung Wuppertal, den Vorsitzender des AStaWiBa	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 12.02.2014 für diesen Plan Nr. 1204 die Erweiterung des Geltungsbereiches und die Offenlegung (§ 3 (2) BauGB) beschlossen. Farbe der Eintragung Wuppertal, den Vorsitzender des AStaWiBa	Dieser Plan Nr. 1204 ist vom 10.03.2014 bis zum 11.04.2014 öffentlich ausgelegt worden (§ 3 (2) BauGB). Farbe der Eintragung Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den I.A.

Maßstab: 1 : 500

0 m 10 m 20 m 30 m

Parametereinstellung:
UTM Maßstabsreduktion: 0,9996
Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999780
Streckenreduktion: -2,2 cm auf 100 m
mittlerer Rechtswert: 366,314 km
Erdradius: 6383 km
mittlere ellip. Höhe: 250,00 m

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte

Lage im Stadtplan:
36677, 36678

Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

Reuterstraße / Lessingstraße

Bebauungsplan 1204