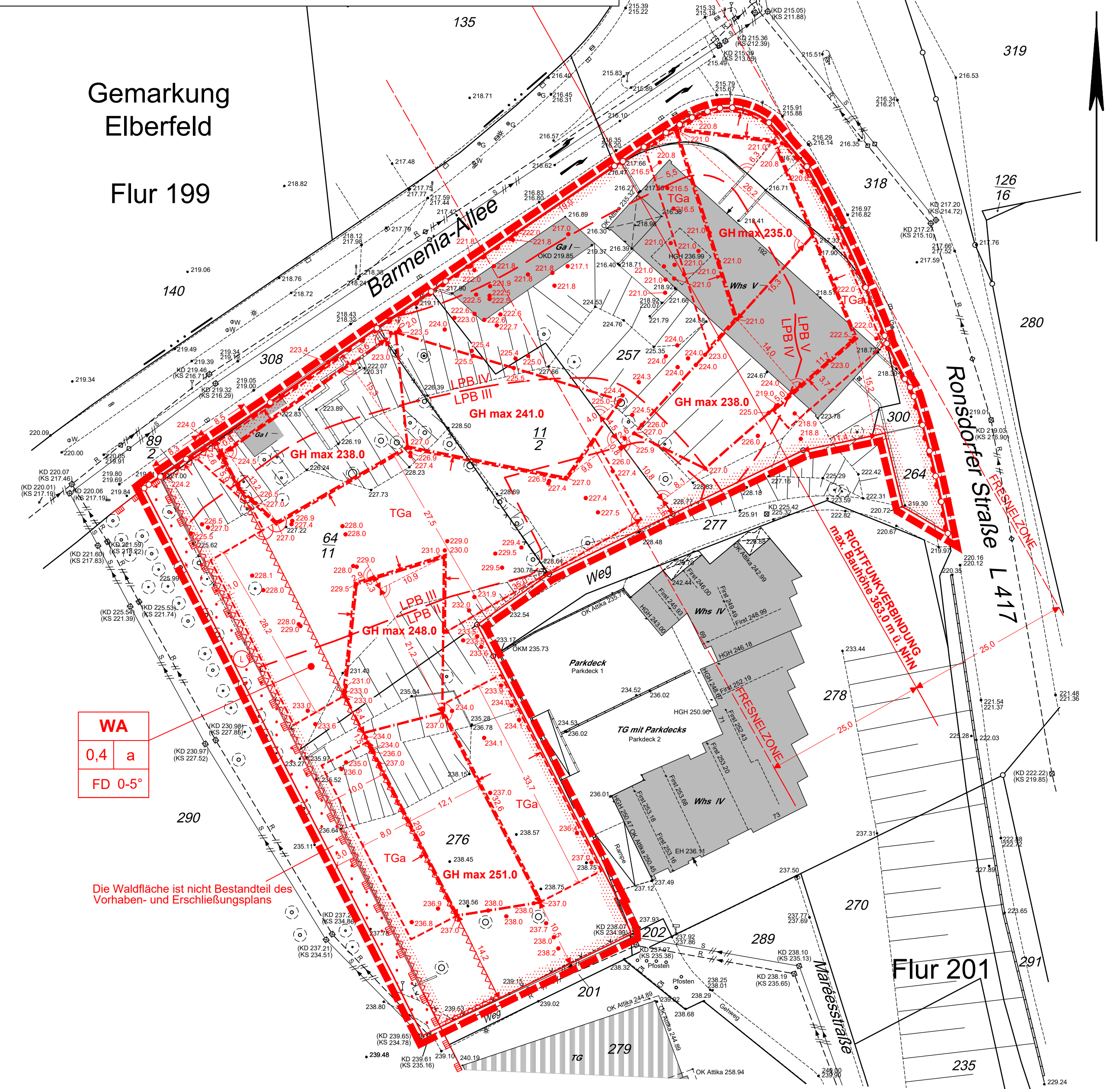
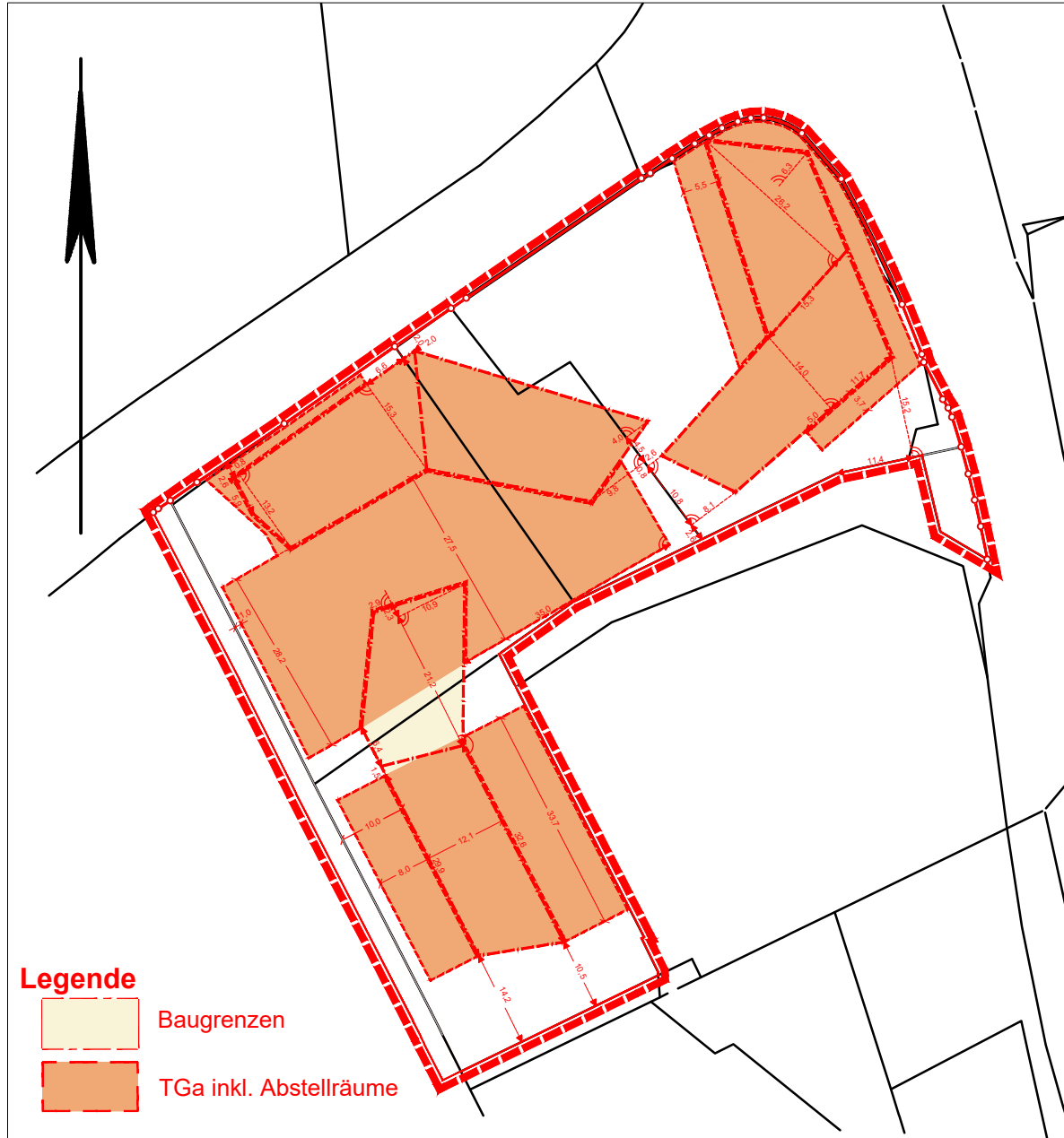


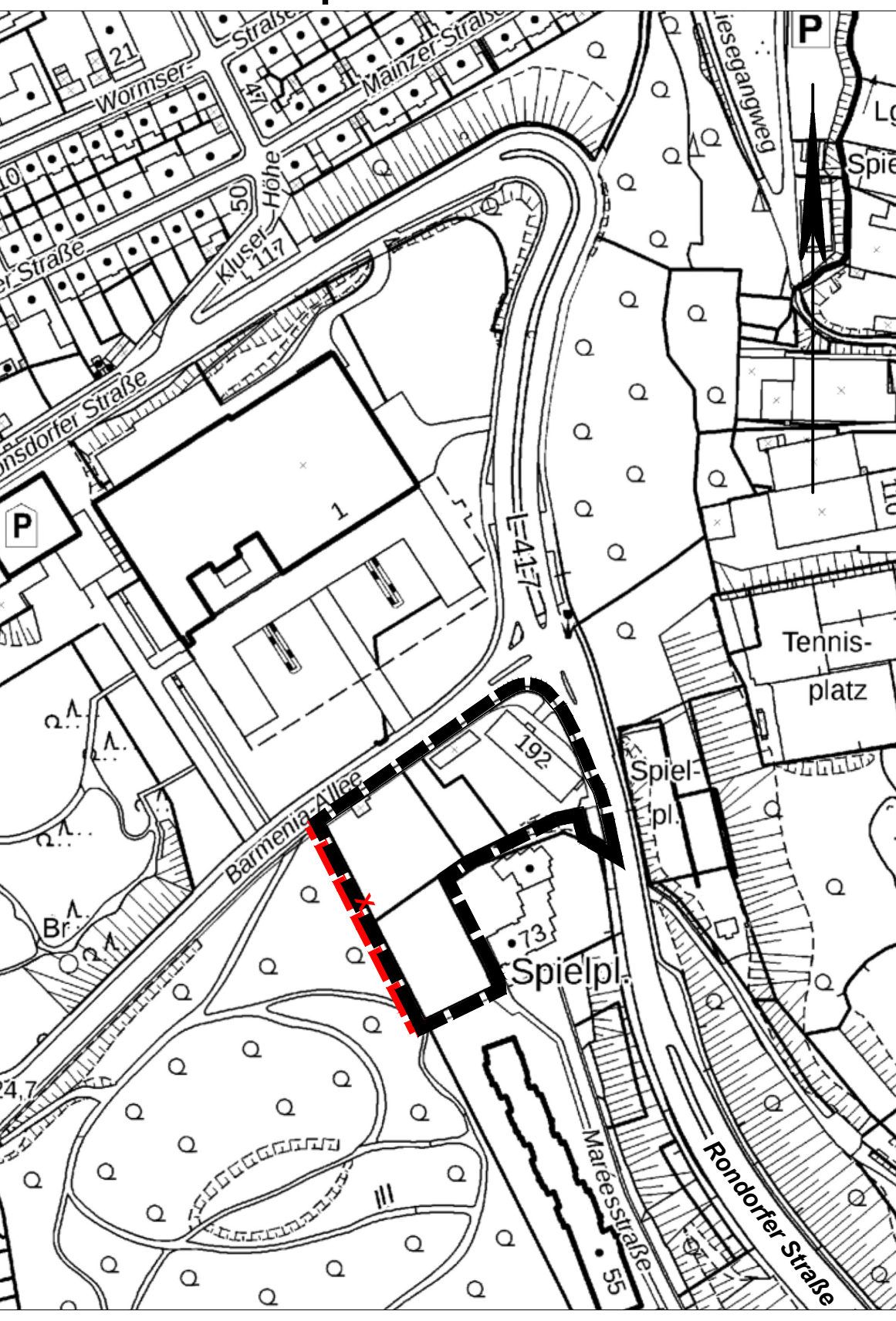
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Nebenzeichnung im Maßstab 1:1000



Übersichtsplan



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
gem. Aufstellungsbeschluss vom 08.09.2016

Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Offenlegungsbeschluss vom 29.06.2017

Stadt Wuppertal

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

A PLANZEICHEN

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 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).
Ab dem 29.07.2017 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

3.0 BESTANDSPPLAN

Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend dem ALKIS-Signaturrenkatalog NRW gemäß der GeoInfoDok NRW dargestellt.

4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN

Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

- 10.0 Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
- 10.0 Die Linien verlaufen parallel zueinander
- 10.0 Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
- 10.0 Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- 10.0 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzung B 4.)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

- Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Dachformen und Dachneigungen

- FD Flachdach, 0-5°

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 und 22 BauGB)
- TGa Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Lärmpegelbereiche

Festlegung der Höhenlage

Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NN).

- GH max festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) über NN
- 217,5 festgesetzte Soll-Geländehöhe über NN

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht
- Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Wuppertal-Ost
- Richtfunkverbindung mit Bauhöhenbeschränkung

Bestand

- 216,08 vorhandene Geländehöhen über NN
- Schmutzwasserkanal unterirdisch vorhanden
- Regenwasserkanal unterirdisch vorhanden
- Fließrichtung

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und 4 BauNVO).
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NN).
- 2.2 Die Gebäudehöhe darf die in Metern über NN festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die GH max. ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Attika).
- 2.3 Umwehungen von Dachterrassen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,10 m überschreiten.
- 2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die genannten Anlagen dürfen einen Flächenanteil von 10 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
- 2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu 50% und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.
- 2.6 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Bauweise

- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Stellplätze und Garagen

- 5.1 Tiefgaragen inklusive Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten und mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).
- 5.2 Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von im Mittel mind. 50 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit durchwurzelbarem Substrat zu versehen.
- 5.3 Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

6. Nebenanlagen

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO inklusive Anlagen zur barrierefreien Erschließung (z.B. Außenantrag) zulässig.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

- Innerhalb der von oberirdischer Bebauung freizuhaltenden Flächen (Abstand 10 m vom Waldrand) sind oberirdische bauliche Anlagen (z. B. Gartenhäuser), unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die Anlage von ebenerdigen Terrassen und Spielflächen inklusive Spielgeräten ist zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sinne der Ifd. Nr. 8 zulässig.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

- Im Bebauungsplan sind geplante Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen ist bis zu +/- 100 cm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB). In einem Abstand von 1 Meter zum angrenzenden Wald sind keine Abgrabungen zulässig, um den Wurzelbereich zu schonen.

Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Verkehrslärm**
Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juli 2016) festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich I gemäß DIN 4109 festgesetzt.

- Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 von 2016 genügen.

- Die Außenbauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:
Erforderliche Schalldämmmaße R'w res gemäß DIN 4109, Tab. 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
LPB	dB(A)	erf. R'w res des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III - V festgesetzt ist, sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

- Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossenebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 67 BauO NRW, sofern den einzureichenden Bauvorlagen der entsprechende Nachweis beiliegt.

10. Regelungen zur Grüngestaltung

- Flachdächer bis max. 5 Grad Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

11. Vorhaben- und Erschließungsplan

- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer

- Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen.

D HINWEISE

1. Artenschutz

- 1.1 Im Plangebiet und dem angrenzenden Waldgebiet konnten Vorkommen von planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden (Fledermäuse, Vogel).
 - sind Eingriffe in die Reproduktionszyklen der vorkommenden Arten zu vermeiden;
 - sind Rodungsarbeiten zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
 - ist die Räumung des Baufeldes zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen, anschließend sind Maßnahmen zur Vergärung durchzuführen, um eine Neubesetzung von Revieren zu vermeiden
 - wird empfohlen, die Abbrucharbeiten des Bestandsgebäudes außerhalb der Wochenstuhlenzeit der Zwergfledermaus in einem Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Abbruchtätigkeiten wird zudem sichergestellt, dass während des Hauptbrutzeitraumes Störwirkungen auf angrenzende Brutplätze vermieden werden.

Satzungsbeschluss

1236 V

Planteil 1

Die Planunterlage i. S. d. § 1 PlanZV hat den Stand vom November 2016

Wuppertal, den

Öffentlich bestellter Vermessungssingenieur

Die Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt.

Wuppertal, den

Öffentlich bestellter Vermessungssingenieur

Vorhabenträger
Barmenia Versicherungen
Barmenia-Allee 1
42119 Wuppertal

Wuppertal, den

Vorstand

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen im Mai 2017 von
tgr Stadt + Raum GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan (Rheinland)
Wuppertal, den

Entwurfverfasser

Abgestimmt im
Ressort Bauen und Wohnen
Der Oberbürgermeister

Wuppertal, den

Ressortleiter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 08.09.2016 für diesen Plan Nr. 1236 V die Einleitung des Satzungsverfahrens (§ 12 BauGB) beschlossen.

Farbe der Eintragung
Wuppertal, den

Vorsitzender des AStaWiBa

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 29.06.2017 für diesen Plan Nr. 1236 V die Offenlegung (§ 3(2) BauGB) beschlossen.

Farbe der Eintragung
Wuppertal, den

Vorsitzender des AStaWiBa

Dieser Plan Nr. 1236 V ist vom 31.07.2017 bis zum 08.09.2017 öffentlich ausgestellt worden (§ 3(2) BauGB).

Farbe der Eintragung
Ressort Bauen und Wohnen
Wuppertal, den

Maßstab: 1 : 500	ParameterEinstellung: AutoCAD Eintragung ohne Maßstabsreduktion
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 37179
Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NN-Höhen	
- Wohnpark Barmenia-Allee -	
vorhabenbezogener Bebauungsplan 1236 V	
dieser Plan besteht aus 2 Planteilen Änderung nach Offenlage 19.09.2017	