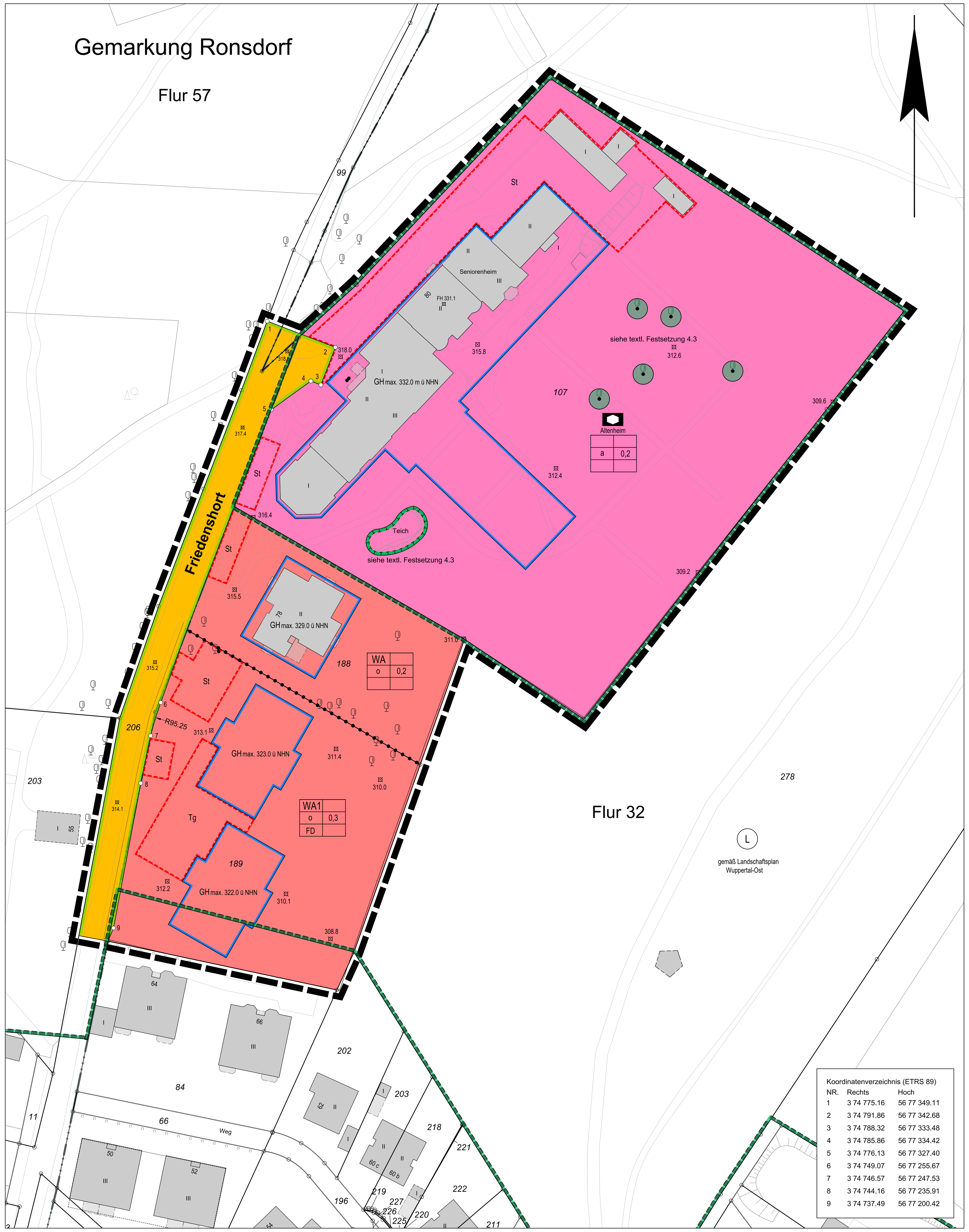


Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)

NR.	Rechts	Hoch
1	3 74 775.16	56 77 349.11
2	3 74 791.86	56 77 342.68
3	3 74 788.32	56 77 333.48
4	3 74 785.86	56 77 334.42
5	3 74 776.13	56 77 327.40
6	3 74 749.07	56 77 255.67
7	3 74 746.57	56 77 247.53
8	3 74 744.16	56 77 235.91
9	3 74 737.49	56 77 200.42

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW S. 218b).

Planzeichen

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,2 – Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- GH max. 329.0 m ü NHN – Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o – Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a – Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St – Stellplätze
- Tg – Tiefgarage
- 309,0 – vorhandene Geländehöhe in m über NHN
- FH 331.1 – vorhandene Firsthöhe in m über NHN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anforderungen an die Gestaltung

- FD – Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Pultdach)

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L – Landschaftsschutzgebiet

A Planungrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche sind ausnahmsweise barrierefreie Wohnungen für Personen, die in ihren eigenen Haushalt leben und lediglich unterstützende Pflege- und Betreuungsleistungen („Servicewohnen“) in Anspruch nehmen, zulässig, soweit diese auf die Hauptnutzung bezogen in der Geschossfläche deutlich untergeordnet sind und die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche gewahrt bleibt. Die Nutzung „Servicewohnen“ darf nicht mehr als 30 % der Hauptnutzung betragen (§ 9 Abs. 1 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet (WA1) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Regelungen zu Tiefgaragen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).

3.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dazu festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,5 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.3 In der nördlich des bestehenden Altenheims gelegenen Fläche für Stellplätze können untergeordnet auch Nebenanlagen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).

4. Regelungen zur Grüngestaltung und Artenschutz

4.1 Vorgartengestaltung

Als Vorgarten gelten die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nichtbefestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung sowie andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen, sofern diese eine Gesamtfläche von maximal 20 % der Dachfläche nicht überschreiten. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist möglich.

Wird eine Ausnahme zum Umfang der Dachbegrünung erteilt, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde je angefangener 50 m² nicht begrünter Dachfläche ein Laubbaum (Hochstamm) in der Mindestqualität 16/18 cm Stammumfang - gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden - auf dem Grundstück in ein geeignetes Pflanzbeet (mind. 12 m² durchwurzelbares, geeignetes Bodenmaterial) zu setzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.3 Erhaltung von Kompensationsmaßnahmen

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Bäume und das gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB festgesetzte Feuchtbiotop sind als Kompensationsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Neupflanzung der Bäume kann in der Lage geringfügig abweichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.4 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind Vogelschutzgläser bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

4.5 Muldenbegrünung

Die privaten Versickerungsmulden sind naturnah mit flachen Böschungen anzulegen und mit einer staudenreichen, standortgerechten Wiesenmischung durch Einsaat zu begrünen. Die Flächen sind möglichst extensiv durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.6 Insektenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind Insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) einzusetzen. Die Beleuchtung ist in vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen (deren Oberfläche nicht heißer als 60 °C werden) möglichst niedrig anzubringen. Um ein unerwünschtes Abstrahlen des Lichtes in die Umgebung zu verhindern, soll die Beleuchtung auf einen Winkel kleiner als 70 ° zur Vertikalen beschränkt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

B Hinweise

1. Straßenentwässerung

Die Kanalanlage zur Regenentwässerung in der Straße „Friedenshort“ ist nur für die Niederschlagsentwässerung der Straße dimensioniert. Die Anlagen dienen nur der Straßenentwässerung und nicht der Entwässerung der anliegenden Grundstücke.

2. Bodenaushub

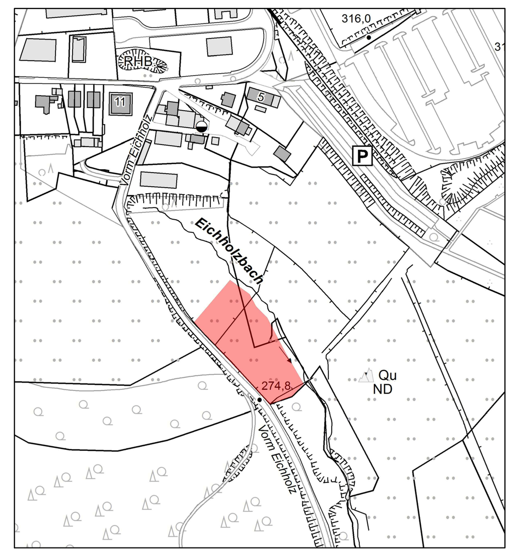
Gem. § 202 BauGB ist der bei Aushubarbeiten anfallende Mutterboden im nutzbaren Zustand vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der auf den Grundstücken anfallende Bodenaushub ist zur Geländemodellierung der Außenanlagen wieder zu verwenden. Überschüssige unbelastete Aushubmaterialien werden dem Bodenmanagement-Kreislauf zugeführt

3. Baumfällung

Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

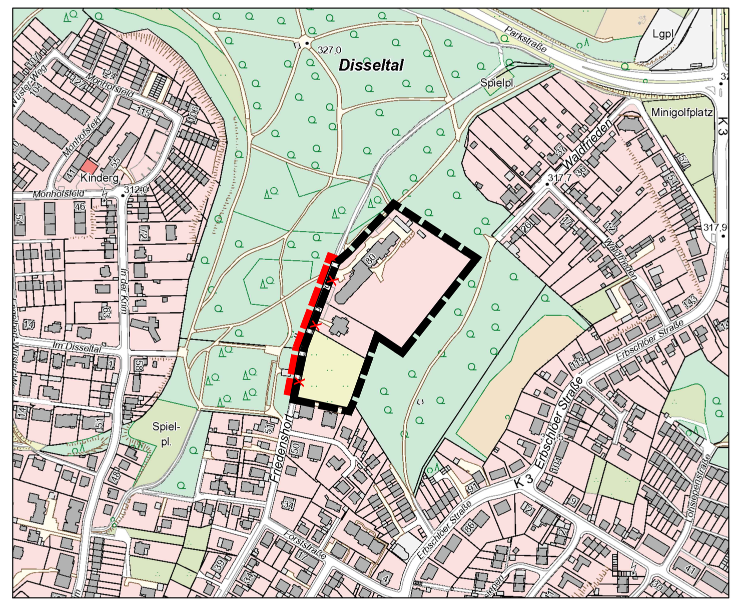
4. Externer Ausgleich

Es wird darauf hingewiesen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer ca. 5.000 m² großen Extensivlandwiese) auf der Fläche Gemarkung Elberfeld, Flur 228, Flurstück 154 und Flur 229, Flurstück 69 umzusetzen sind.



Kompensationsfläche

Übersichtskarte — Maßstab 1:5.000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Erweiterung

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37477

1231 Offenlegungsbeschluss

Friedenshort

Bebauungsplan 1231

Stand: 20.01.2021