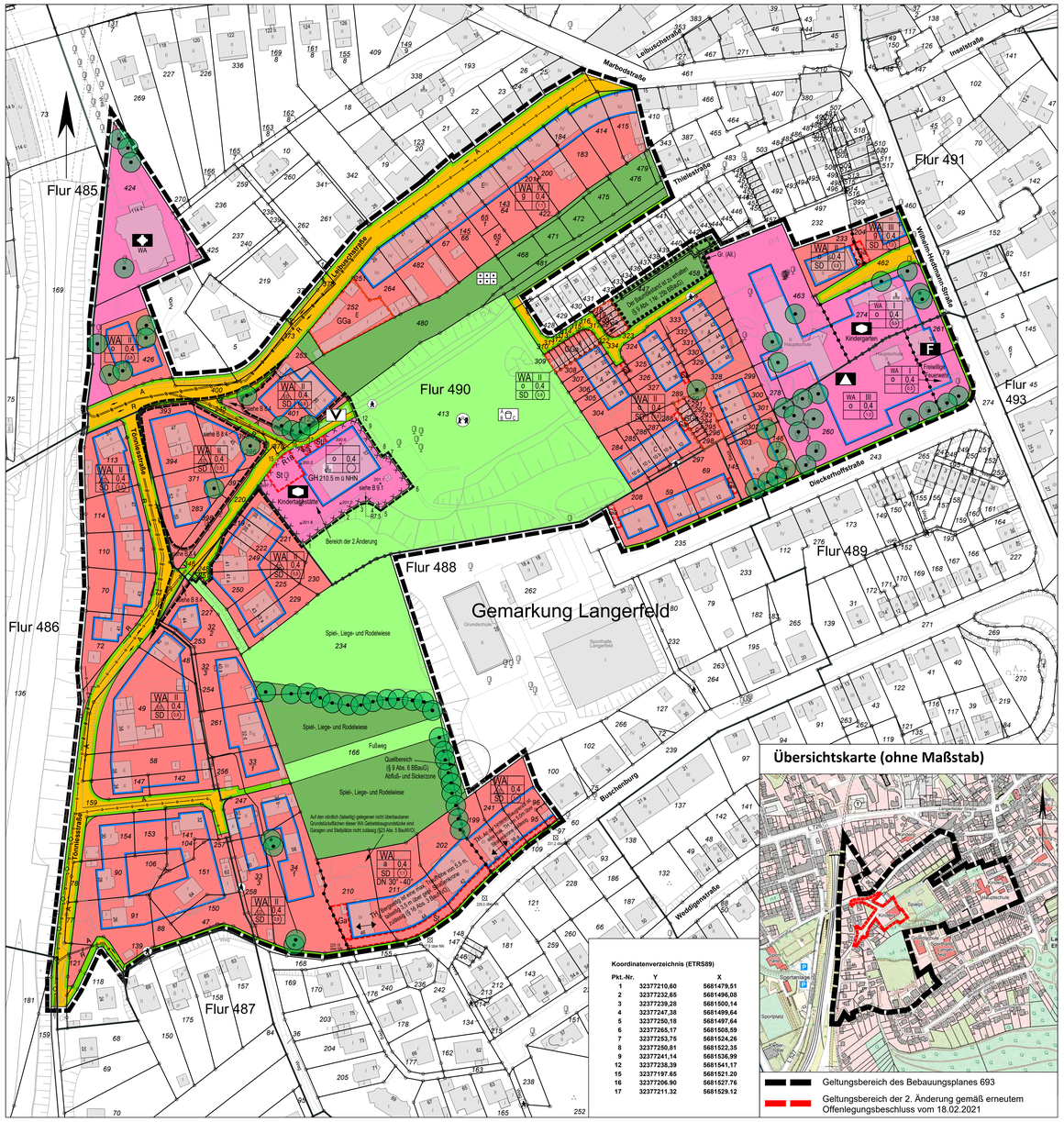

Koordinatenverzeichnis (ETRS89)

Pkt.-Nr.	Y	X
1	32377210,60	5681479,51
2	32377232,65	5681496,08
3	32377239,28	5681500,14
4	32377247,38	5681499,64
5	32377250,18	5681497,64
6	32377265,17	5681508,59
7	32377253,75	5681524,26
8	32377250,81	5681522,35
9	32377241,14	5681536,99
12	32377238,39	5681541,17
15	32377197,65	5681521,20
16	32377206,90	5681527,76
17	32377211,32	5681529,12

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 693

Geltungsbereich der 2. Änderung gemäß erneutem Offenlegungsbeschluss vom 18.02.2021

Rechtsgrundlagen

siehe Urplan
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).
Zum leichteren Verständnis wurden die Inhalte und Regelungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in dieser Planfassung farblich dargestellt, die Eintragungen erfolgen entsprechend der gültigen PlanZV.
Sofern durch die 2. Änderung Planzeichen betroffen sind, sind in der Legende die entsprechenden Rechtszitate der unter der lfd. Nr. 6.0 genannten Fassungen des BauGB und der BauNVO ergänzt worden.

A Planzeichen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO '77 und '93)

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

(0.7) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO '77 und 2017)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO '77 und 2017)

III — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO '77; § 16 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO 2017)

TH 12,4 m — Traufhöhe, als Höchstmaß

GH 14,8 m ü.NHN — Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN

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

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO '77 und 2017)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO '77 und 2017)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO '77) (siehe auch textliche Festsetzungen)

g — Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO '77)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO '77 und 2017)

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

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG und BauGB)

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

F — Feuerwehr

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

unterirdisch — Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser

Fließrichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG und BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Dauerkleingärten

Spielplatz mit Spielbereichsangabe A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 Rd.Erl. d. IM v. 31.07.1974 (am 01.01.2003 MSWKS)

V — Straßenbegleitgrün

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 BBauG und BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

St — Stellplätze

St F — Stellplätze für Fahrräder

St B — Parkmöglichkeit für Menschen mit besonderen Anforderungen

Ga — Garagen

GGa — Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (All.), zugunsten der Anlieger (Aol.), zugunsten der Versorgungsträger (Vers.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anforderungen an die Gestaltung

SD — Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach)

DN 35°-45° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Firstrichtung

116,6 m über NN — vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN

200.2 — Laserscanhöhe in m über NHN

Stadt Wuppertal

B Besondere textliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Hinweis

Die im Plan durch Buchstaben ABC gekennzeichneten GGa sind den jeweils so gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

2.0 Festsetzung

Die Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs.3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten GGa hinzuzurechnen (§ 21a Abs.2 BauNVO).

3.0 --------

4.0 --------

4.1 Festsetzung

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 18 m errichtet (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4.2 Hinweis

Die mit diesem Symbol ⊠ gekennzeichneten Höhen beziehen sich auf die geplante Straßenkrone (Stand September 1981).

4.3 Festsetzung

Für den Bachlauf zwischen Tönniesstraße und dem Weg südlich der Gebäude Buschenburg 58 und 60 wird ein beidseitiger Schutzstreifen von je 2m (Fläche für die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BBauG)) als von jeder Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

5.0 --------

6.0 Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung

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. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376).

7.0 Festsetzungen für die 2. Änderung

7.1 Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/-0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

7.2 Dächer bis 15 % Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Der Substratauflbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und aufbauten (Gesimse, vergleste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

8.0 Hinweise für die 2. Änderung

8.1 Baugrund

Der Baugrund im Untersuchungsraum ist verkarstungsfähiges Gestein (Givet Massenkalk / Devon). Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Es werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

8.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird daher vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8.3 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich neben der gekennzeichneten Fläche, deren Boden erheblich mit bodenverunreinigten Stoffen belastet ist, noch andere mächtige Auffüllungen im Bereich der Straßenfläche der Tönnies- und Leibuschstraße, die jedoch nicht für eine bauliche Veränderung vorgesehen sind. Als Warnfunktion und um eine Gefährdung auszuschließen soll die Untere Bodenschutzbehörde eingeschaltet werden, da das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung nicht abschließend ausgeräumt werden konnte. Es ist auch dafür Sorge zu tragen, dass der ggf. anfallende belastete Bodenaushub ordnungsgemäß und schadlos entsorgt wird.

8.4 Auf die Koordinierung der Straßenbegrenzungslinie wurde in den Bereichen, wo die Topographie angehalten wurde, verzichtet.

9.0 Kennzeichnung für die 2. Änderung

9.1 In dem nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich befindet sich eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine größere Auffüllungsmächtigkeit im ehemaligen Spielplatzhausbereich und somit im Bereich der vorgesehenen Nutzung der Tageseinrichtung für Kinder. Der Auffüllungskörper setzt sich aus einer mindestens 0,4 m dicken humosen, schluffigen bis kiesigen Oberbodenabdeckung, überwiegend aus umgelagertem Boden- und Felsbruchmaterial mit nur vereinzelten Bauschutt- und Aschenresten zusammen. Darunter folgen umgelagerte Felsbruch- und Bodenmaterialien mit deutlichen, z.T. sehr starken Bauschutt- und Aschen-/Schlackenresten. Örtlich wurden auch wenige Dezimeter dünne, reine schwarze Aschen- und auch rote Ziegelbruchlagen angetroffen. Die durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit liegt im Untersuchungsgebiet bei rund 2 m, lokal wurden aber auch Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 3,2 m erbohrt.

Da diese Belastungen aber nicht oberflächennah vorliegen und der Nachweis geführt ist, dass die Oberbodenproben keine Gefährdung über den Direktpfad ableiten lassen, können die notwendigen Maßnahmen bzw. deren Konkretisierung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert werden.

10.0 Hinzukommende Planzeichen

Geltungsbereich der 2. Änderung

2 . Änderung
Deckblatt B

693

Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 1000 (0m 20m 40m 60m)		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 37781	Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NN-Höhen
Leibusch/ Thielestraße		
Bebauungsplan 693		