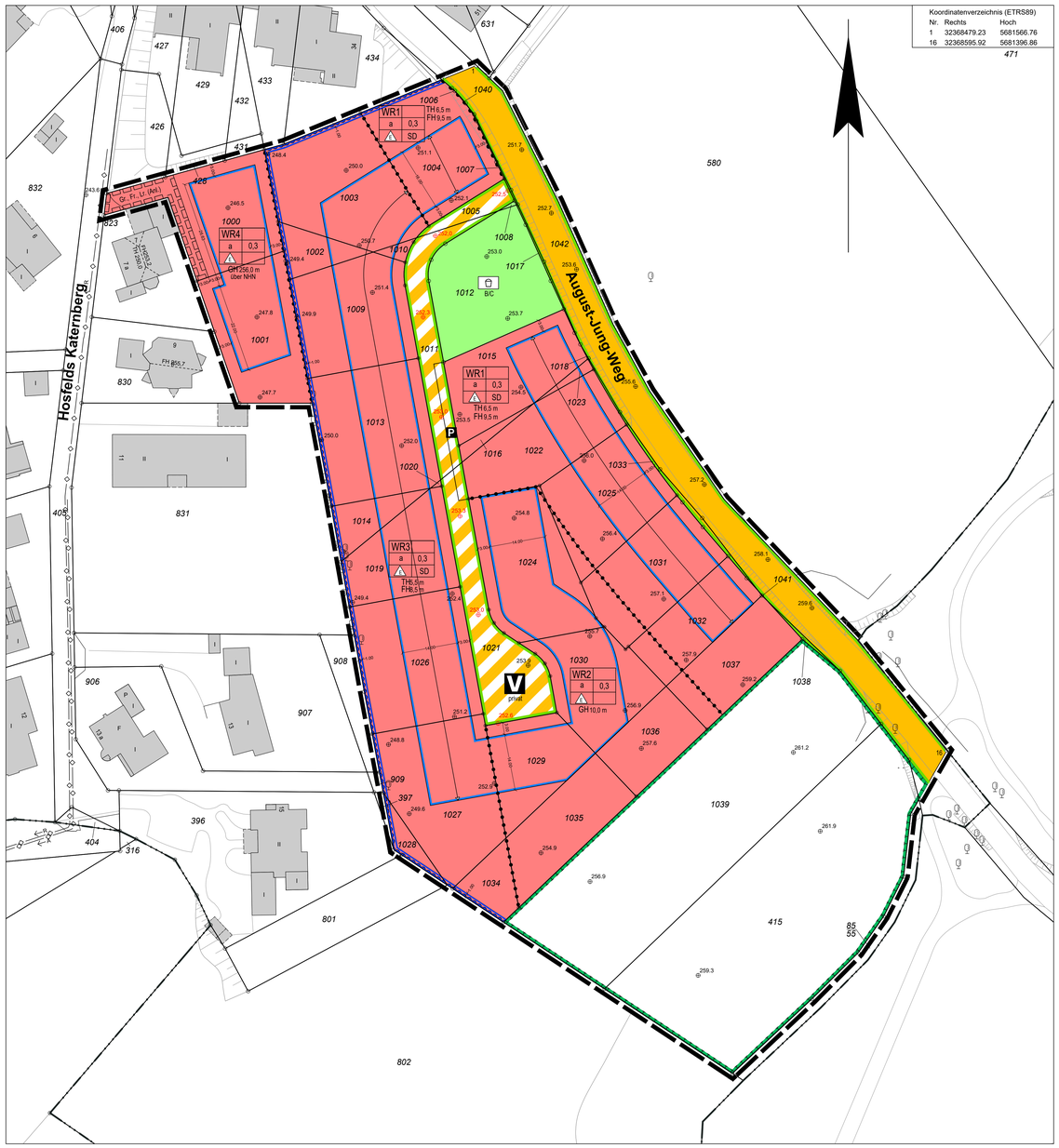



**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
**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 (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421).
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

**Rechtsgrundlagen für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
**Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV.NRW. S. 822).

## Planzeichen

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

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

TH 12,4 m — Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 12,4 m — Firsthöhe, als Höchstmaß

GH 14,8 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

△ — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

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

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Verwaltung zur Rückhaltung von oberflächig abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen

### 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)

### Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) zugunsten der Anlieger (Anl.)

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

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

Firstrichtung

### Festlegung der Höhenlage

Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,0 m beziehen sich auf die Normalhöhennull-Fläche (NHN).

vorhandene Geländehöhen über NHN

festgesetze Soll-Geländehöhen über NHN

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

unterirdisch R Regenwasser A Abwasser

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

**1 Festsetzungen für alle Baugebiete**

1.1 Bauweise

Für die reinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand; die Länge der Gebäude darf 15,00 m nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen in den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Im WR4 kann die südliche Baugrenze durch Terrassen um 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Terrassenüberdachungen, die die Baugrenze an der straßenabgewandten Gebäudeseite um nicht mehr als 3,0 m überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Seiten nicht durch Wände geschlossen sind (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind einzeln oder insgesamt nur zu einer seitlichen Nachbargrenze des jeweiligen Grundstückes zulässig. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 650 m² pro Einzelhaus festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Wohngebäuden sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

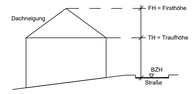
Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den vorhandenen Geländehöhen bis maximal 0,5 m zulässig. Darüber hinaus gehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

**2 Festsetzungen für die Wohngebiete WR1 und WR3**

Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe bzw. First- und Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

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).



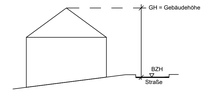

BZH: Bezugshöhe
Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut
Firsthöhe: größte Höhe der Dachflächen

**3 Festsetzungen für das Wohngebiet WR2**

Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

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).




BZH: Bezugshöhe
Gebäudehöhe: größte Höhe der Dachflächen

**4 Natur und Landschaft**

4.1 Anlage eines Feldgehölzes

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren. Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzlinienanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen aller Gebäude mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen sowie Dachterrassen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.3 Vorgartenbereiche

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

**5 Klimafolgenanpassung**

Zur Rückhaltung von oberflächig abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird zum Schutz von unterliegenden Grundstücken eine Verwaltung zeichnerisch festgesetzt. Die Verwaltung ist mit einer Höhe von 0,5 m über dem vorhandenen Gelände zu errichten und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB).

## B Örtliche Bauvorschriften für alle Baugebiete

**1 Dachform**

Im WR1 und WR3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Dachaufbauten sind davon abweichend mit geringerer Dachneigung zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

**2 Dachgeschosse**

Im WR2 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 8,0 m über dem Straßenniveau (s. Festsetzung A 3.) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Im WR4 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 254,0 m über NHN befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

**3 Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 30 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

**4 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun / rotbraune sowie schwarze / anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

**5 Einfriedung**

Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf maximal 1,8 m Höhe zu erhalten. Im Vorgarten (s. Festsetzung B 5) sind Hecken durch Beschneiden auf eine Höhe von maximal 1,2 m zu erhalten. Wenn der Vorgarten eine Länge von 25 m entlang der Erschließungsstraße überschreitet, ist in dem darüber hinausgehenden Bereich ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 1,8 m zulässig. Zäune sind in Verbindung mit Hecken entlang von Verkehrsflächen nur auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten (§ 89 BauO NRW 2018).

Die Heckenpflanzen sind aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen:

Bepflanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Taxus baccata | Eibe |

## C 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.

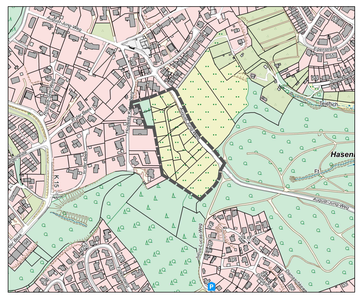
**2 Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**3 Überflutungsnachweis**

Zum Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen wird im Rahmen des Antragsverfahrens zum Kanalanschluss der einzelnen Baugrundstücke ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 auch bei abflusswirksamen Flächen < 800 m² gefordert, soweit dies aufgrund der Situation im Einzelfall erforderlich ist (s. DIN 1986-100 14.9.2). Da in dem Erschließungsgebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Grundstücksanschlussleitungen durch den Erschließungsträger verlegt und die Gebäude direkt angeschlossen werden, wird die Vorlage eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 auch bei abflusswirksamen Flächen < 800 m² durch eine Verpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1223 für die einzelnen Baugrundstücke sichergestellt. Durch den städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus sichergestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte durchgehende Verwaltung (s. A.5) errichtet und dauerhaft erhalten wird. Eine Bepflanzung sowie gärtnerische Nutzung der Verwaltung sind zulässig. Die Verwaltung ist bei der Erarbeitung des grundstücksbezogenen Überflutungsnachweises zu berücksichtigen.

Übersichtskarte — ohne Maßstab




Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Stadt Wuppertal**

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 36881

# 1223 erneuter Offenlegungsbeschluss im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

August-Jung-Weg / östl. Hosfelds Katernberg

Bebauungsplan 1223

Stand: 26.04.2021