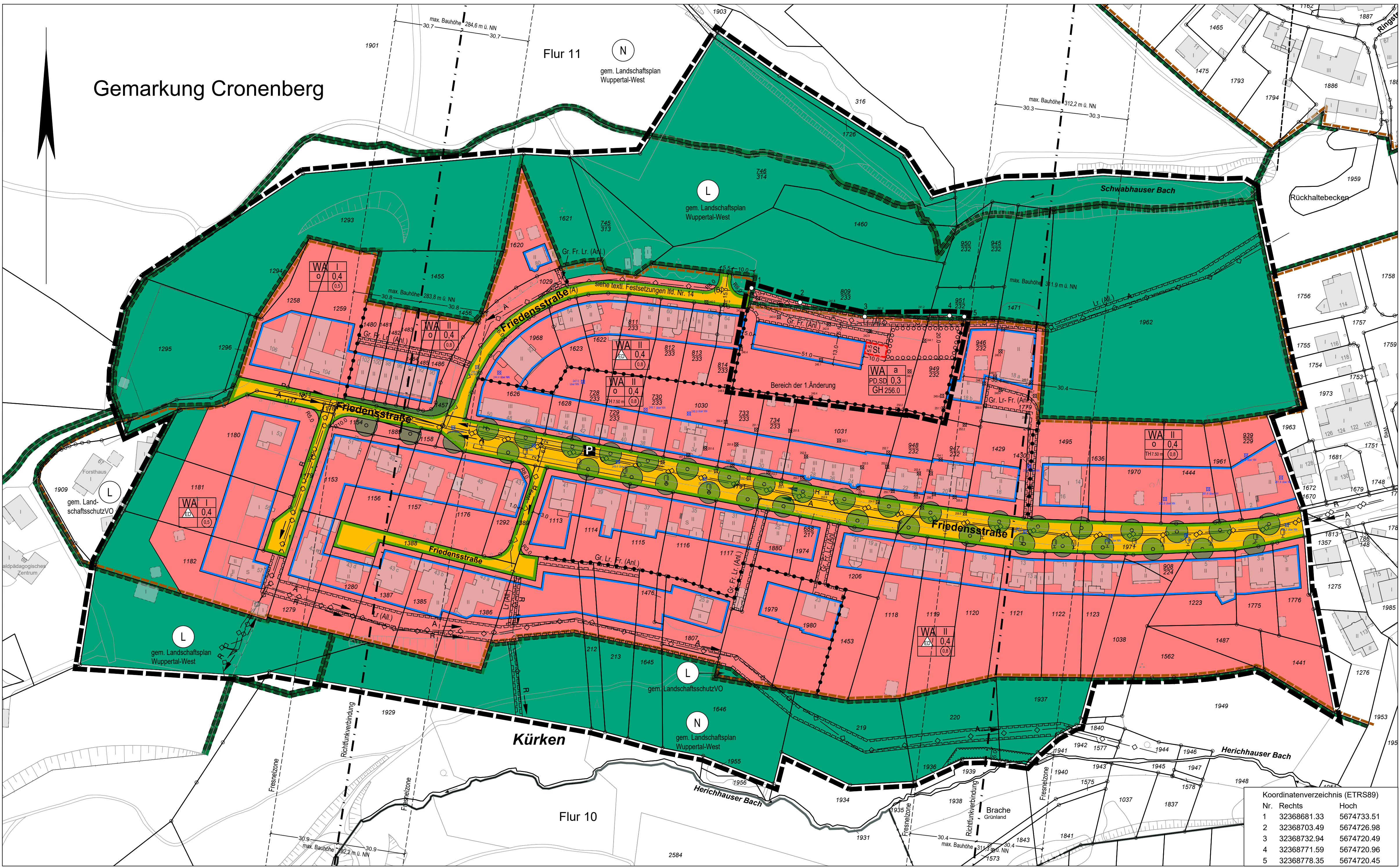
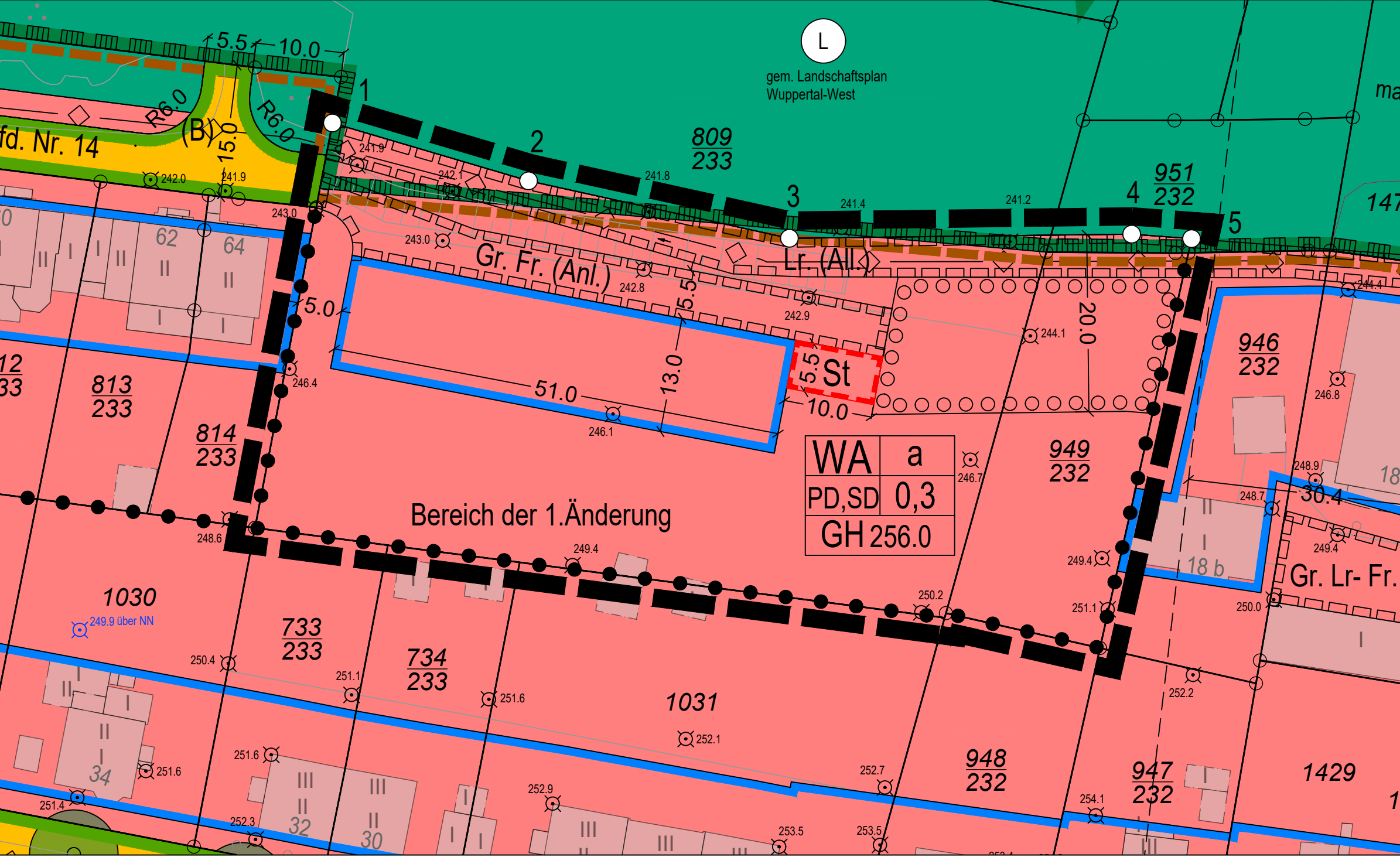




Nebenzeichnung Maßstab 1:500



Planzeichen

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Traufhöhe, als Höchstmaß (siehe ffd. Nr. 12)

Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN 2016

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

Bauweise: o - offen a - abweichend

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche

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

unterirdisch

Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

Flächen für Wald

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)

Anpflanzungen: Bäume

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

Sonstige Planzeichen

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

Stellplätze

St

Mit Geh. (Gr.), Fahr. (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten Allgemeinheit (All.) / Anlagen (Anl.) / Versorgungsträger (Vers.) / Ver- und Entsorgungsträger (V+E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG und BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 BauGB)

vorhandene Geländehöhe in m über NN (aus Urplan, Stand Mai 1985, das heute vorhandene Gelände kann davon abweichen)

vorhandene Geländehöhe in m über NHN 2016 (Stand Okt. 2019 und April 2020)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Anforderungen an die Gestaltung

SD PD

Dachform (SD Satteldach, PD Pultdach)

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Naturschutzgebiet

N

L

Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

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).

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung

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).

Landesbaurechtsordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822).

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).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Ergänzung der Rechtsgrundlagen

Ab dem 13.10.2022 gilt das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) 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).

Ab dem 22.09.2021 gilt die **Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Aufhebungen

1. **Hinweis:** Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume ist nicht festgesetzt.

2. 4. ---

5. Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6. 7. ---

8. **Hinweis:** Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand sind §§ 46 und 47 des Landesforstgesetzes NW vom 24.04.1980 (GV. NW. S. 540) zu beachten.

9. ---

10. Ab 01.07.1987 gilt für das formelle Verfahren das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

11. Der Schwabhauser Bach ist als Topographie eingetragen (Bestandsangabe). Zu beiden Seiten des Bachlaufes ist eine je 5m breite Fläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) (Schutz und Unterhaltung des Gewässers).

12. Die Traufhöhen sind als Maximalwerte festgesetzt und beziehen sich auf das vorhandene Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

13. ---

14. **Festsetzungen** für die 3 m breite Fläche hinter der Straßenbegrenzungslinie gegenüber Friedensstr. Hs. Nr. 56-64 von (N) nach (S):

14.1. **WA**, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Fläche für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

14.2. Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

15. ---

16. Ab 27.01.1990 gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Danach gelten bestimmte Regelungen auch für Bebauungspläne, die aufgrund früherer Fassungen der BauNVO aufgestellt worden sind.

17. ---

Planungsrechtliche Festsetzungen für die 1. Änderung

18. **Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA)**

19. **Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um lediglich bis zu 20 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

20. **Gebäudehöhe**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachstuhl der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen kann für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB, § 19 BauNVO).

21. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

21.1 **Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der straßenzugewandten Gebäudeseite darf 22 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO).

21.2 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Terrassen und Balkone, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

21.3 **Terrassenüberdachungen**, die die Baugrenze an der straßenabgewandten Gebäudeseite um nicht mehr als 3,0 m überschreiten sind zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

21.4 **Von Bebauung freizuhaltenen Flächen**

In einem Abstand von 5,0 m zu dem eingetragenen Schmutzwasserkanal sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

22. **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

22.1 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern sie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

22.2 **Stellplätze, Garagen und Carports**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Überbaubare Grundstücke oder Carports sind als Bestandteil des Hauptgebäudekörpers nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

23. **Grüngestaltung und Niederschlagsentwässerung**

23.1 **Entsorgungsflächen** einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Bei Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist der Überlauf zum Schutz des Landschaftsschutzgebietes vor Ausspülungen, Gerinnen, o.ä. linienförmig zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

23.2 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Offene Stellplätze und Flächen (z.B. Wegefläche, Freizeite, u.ä.) sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. offenkugigen Pflastersteinen, Rasengittersteinen, etc. zu errichten. Der Systemaufbau muss mindestens 0,25 betragen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn anderfalls die Funktion der Fläche relevant beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

23.3 **Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 15° 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 anzubauen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumressen 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. 20 BauGB).

24. **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von der vorhandenen Geländehöhe bis maximal 1,0 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert oder dies entwässerungstechnisch erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

25. **Nachrichtliche Übernahmen**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen. Der Landschaftsplan wird gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW durch Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes in den sich mit dem Geltungsbereich überschneidenden Bereichen außer Kraft gesetzt, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der Berichtigung des Flächenutzungsplanes nicht widersprochen hat.

26. **Hinweise**

26.1 **Schmutzwasserkanal**

Der vorhandene Schmutzwasserkanal besteht aus Asbestzement. Bei der Erstellung der Hausanschlüsse sind daher besondere Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der TRGS 519 zu treffen.

Der Zugang zum Schmutzwasserkanal ist für etwaige Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten ständig frei zu halten. Bei Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass oberhalb des Kanals nicht mit Rüttelplatten oder Walzen gearbeitet wird. Der Baubeginn ist der WSW Energie & Wasser AG, 12121 rechtzeitig mitzuteilen, um eine Bewässerung des S-Kanals mittels Kameralaufklärung durchführen zu können.

Ein Streifen von jeweils 3 m links und rechts der Kanalachse darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

26.2 **Altenschnitt**

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen müssen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Schutzzeilen von 1. März bis zum 30. September erfolgen.

26.3 **Boden**

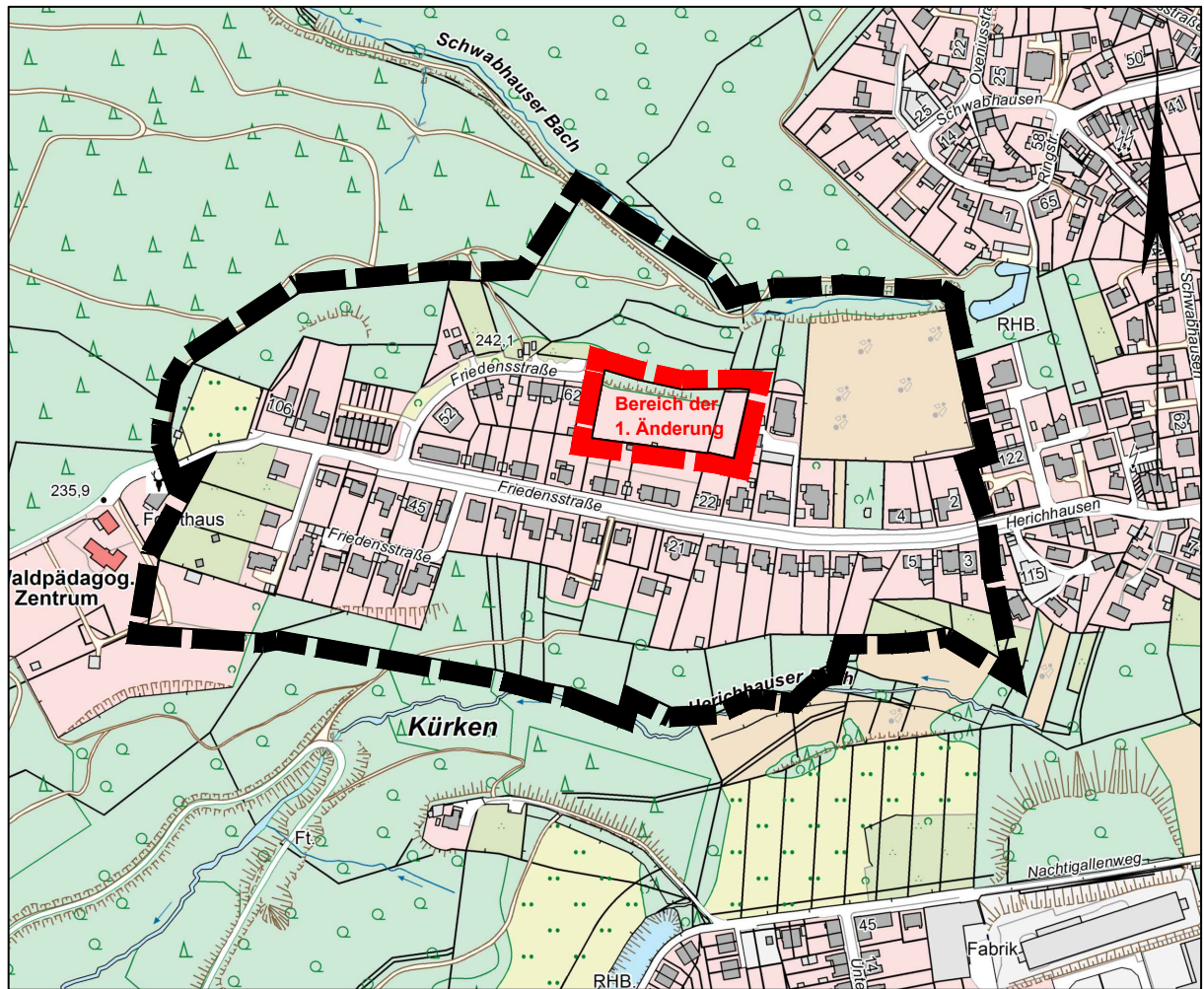
Für die Erschließung und das Baufeld muss ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Aufschüttungen sind mit geeignetem Bodenmaterial gemäß den bodenschutzgesetzlichen Regelwerken auszuführen.

26.4 **Radonbelastung**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes II. Die Einteilung erfolgt auf der Grundlage von Radongehalten in der Bodenluft. In Radonvorsorgegebieten der Stufe II liegt eine Belastung mit 40 bis 100 kBq/m³ vor. Um Risiken im Hinblick auf erhöhte Radonkonzentrationen in der Raumluft von Gebäuden zu minimieren, werden für die Errichtung von Gebäuden präventive die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Abdichtung von Boden und Wänden im erdburdenen Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radonichten Materialien
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Abteilungen mit radonichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- Einbringen einer radonichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen
- Verlegung einer Drainage im Kiebelbett unter der Bodenplatte
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

Übersichtskarte Maßstab (1:5000)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM

Höhenfestpunktfeld: siehe oben

Lage im Stadtplan: 36874

Maßstab: 1 : 1000

Friedensstraße

Bebauungsplan 809

1. Änderung
Deckblatt A

809 Satzungsbeschluss