



Anschluss Planteil 2

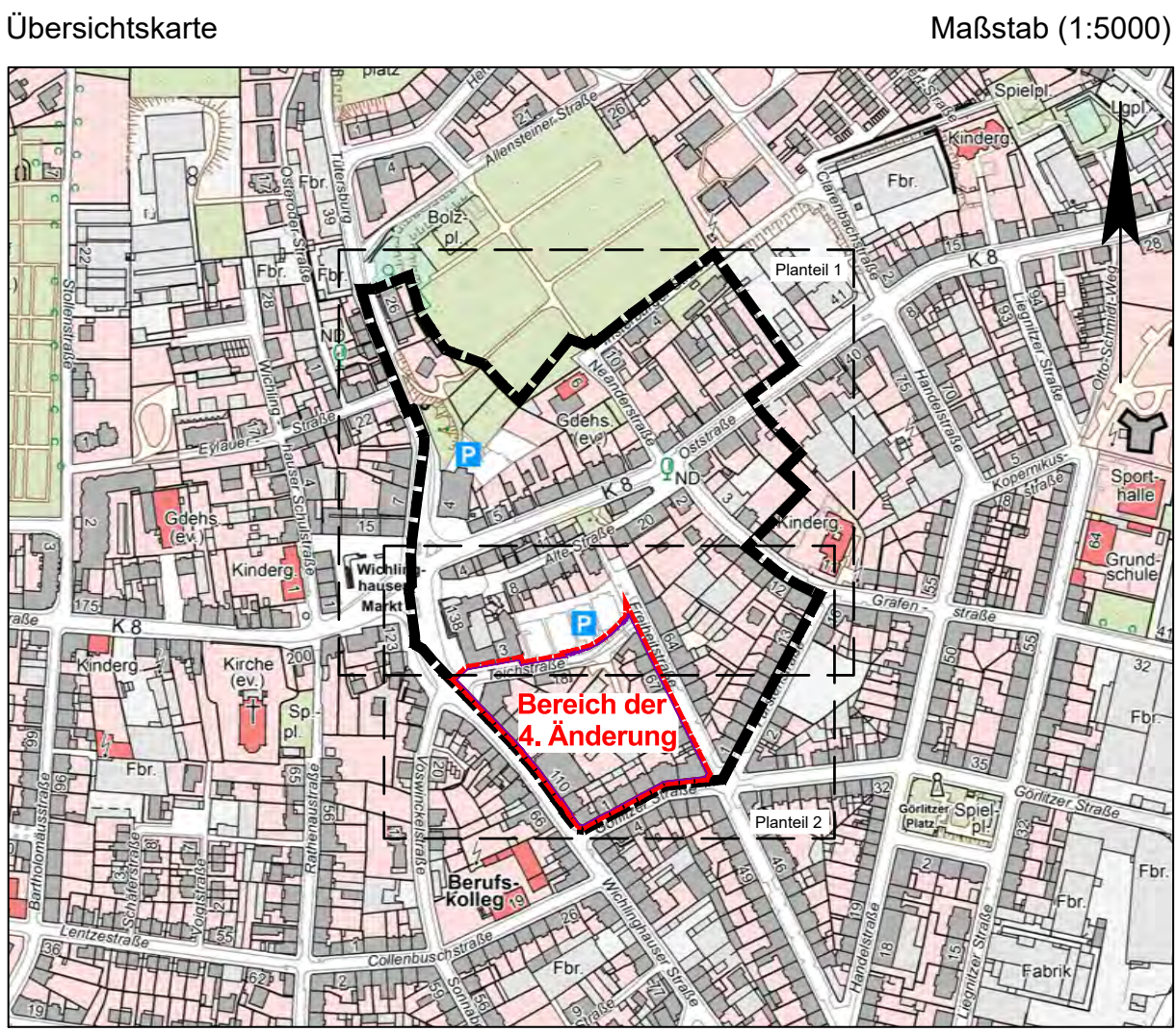
4. Änderung
Deckblatt B

553/1

Planteil 1

Offenlegungsbeschluss

- 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN**
Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341);
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. 1976 S.3617);
Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221)
Bauordnungsverordnung (BauO) vom 28.06.1962 (BGBl. I S. 429) in der Neufassung vom
28.11.1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 S. 11);
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 NW (BauONW) vom 25.06.1962 (GV NW 1962 S. 373) i. d. F. der Bekanntmachung
vom 27.01.1970 (GV NW S.86/SGV NW S. 232).
Rd. Erl. des IM vom 31.07.1974 (MBL NW 1974 S. 1072) „Spielflächenverlass“.
- 2.0 - 2.1.1** ---
2.1.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt (§ 17 Abs. 4 BauNVO '68 und
§ 16 Abs. 4 BauNVO '93)
2.1.3 Auf eine Festsetzung der Bauweise ist verzichtet worden, soweit diese nicht erforderlich ist (§ 22
Abs. 1 BauNVO)
2.1.4 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen
bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
2.1.5 - 2.4 ---
2.5 Die Parkplatzzfläche ist mit Bäumen in einem Raster 10-15m zu bestellen, Baumart: Platane
2.6 ---
2.7 In den Baugebieten sind die Dachformen baulicher Anlagen mit mehr als einem Vollgeschoss als
Walm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° festgesetzt.
3.0 - 12.0 ---
13.0 siehe ffd. Nr. 24.0
14.0 - 15.0 ---
16.0 Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
geändert und zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. Nr. 5 S. 137).
17.0 Hinweis:
Bei den Grundstücken nordwestlich der 3. Vereinfachten Änderung (Straßenbegrenzungslinie
Teichstraße) handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um Trümmergrundstücke. Im Rahmen
baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Klärung der
schadhaften Entsorgung und Wiederverwertung des Aushubmaterials, falls dieses anfallt,
erforderlich werden. Zum Zeitpunkt des Planverfahrens (1997) liegen bei der UWAB der Stadt
Wuppertal in dem Bereich des Änderungsverfahrens keine weiteren konkreten Hinweise auf
mögliche Bodenbelastungen vor. Es sei aber darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster
fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bzw. Bodenbelastungen zu einem späteren
Zeitpunkt nicht auszuschließen sind. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender, natürlicher, nicht
verunreinigter Bodenaushub ist möglich im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu
verwerten. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial
(Bauschutt, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort
Natur- und Freiraum, R. 103.23 (Geschäftsbereich Altlasten) zu benachrichtigen.



— Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500
0m 10m 20m 30m

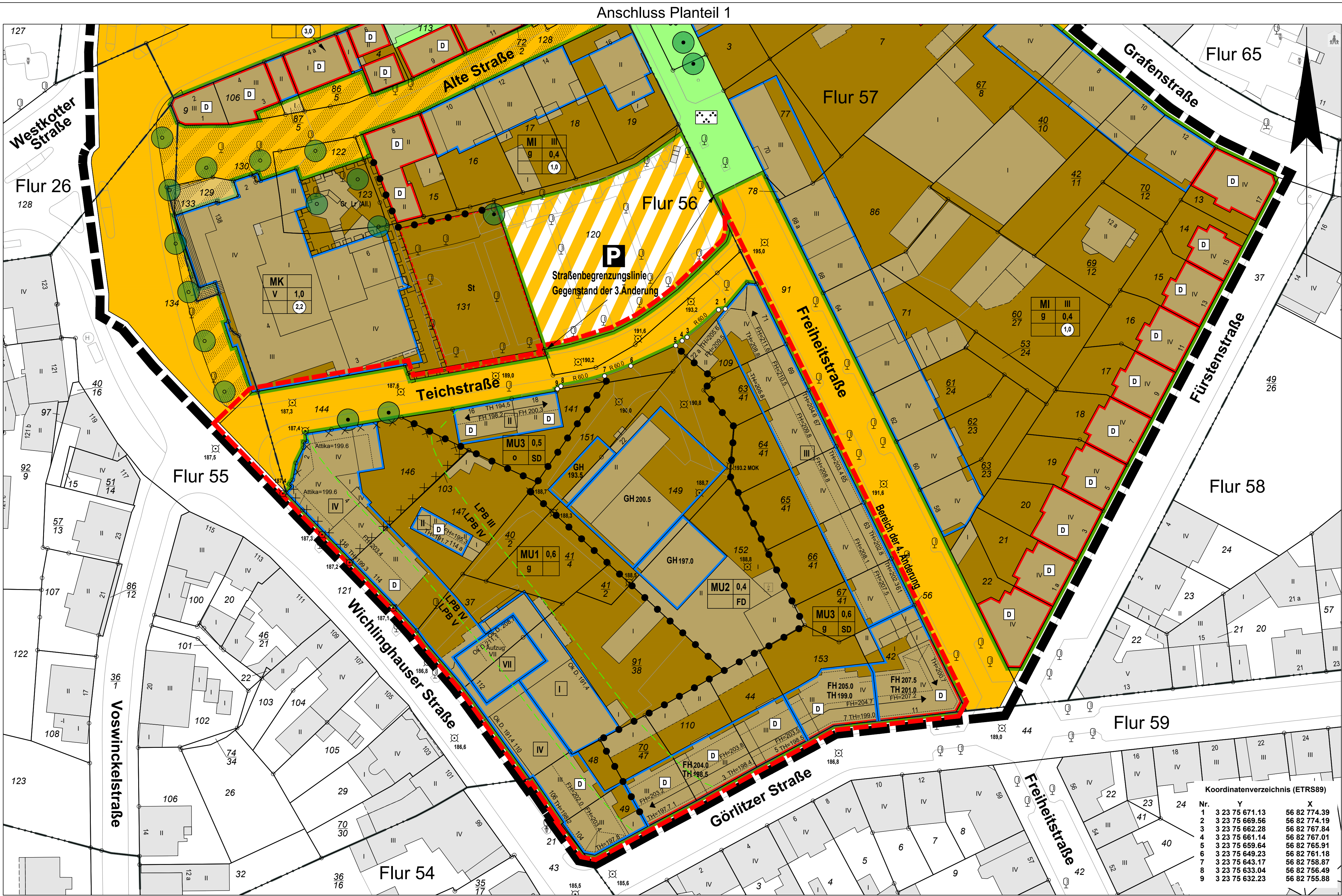


Wichlinghauser Markt (Ost)

Bebauungsplan 553/1

Planteil 1

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen



- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - MU** Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
 - MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,4** Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - TH 12,4 m** Traufhöhe, als Höchstmaß, in m ü NN
 - FH 12,4 m** Firsthöhe, als Höchstmaß, in m ü NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 0, 9, 8** Bauweise: Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO), Geschlossen (§ 22 Abs. 3 BauNVO), Abwechselnd (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baulinie** (§ 23 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)
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Offentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Offentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Offentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Dauerklingengärten
 - Spezialplatz mit Spielbereichsangebots A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 Rd. Ent. d. IM v. 31.07.1974
- 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)**
- Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

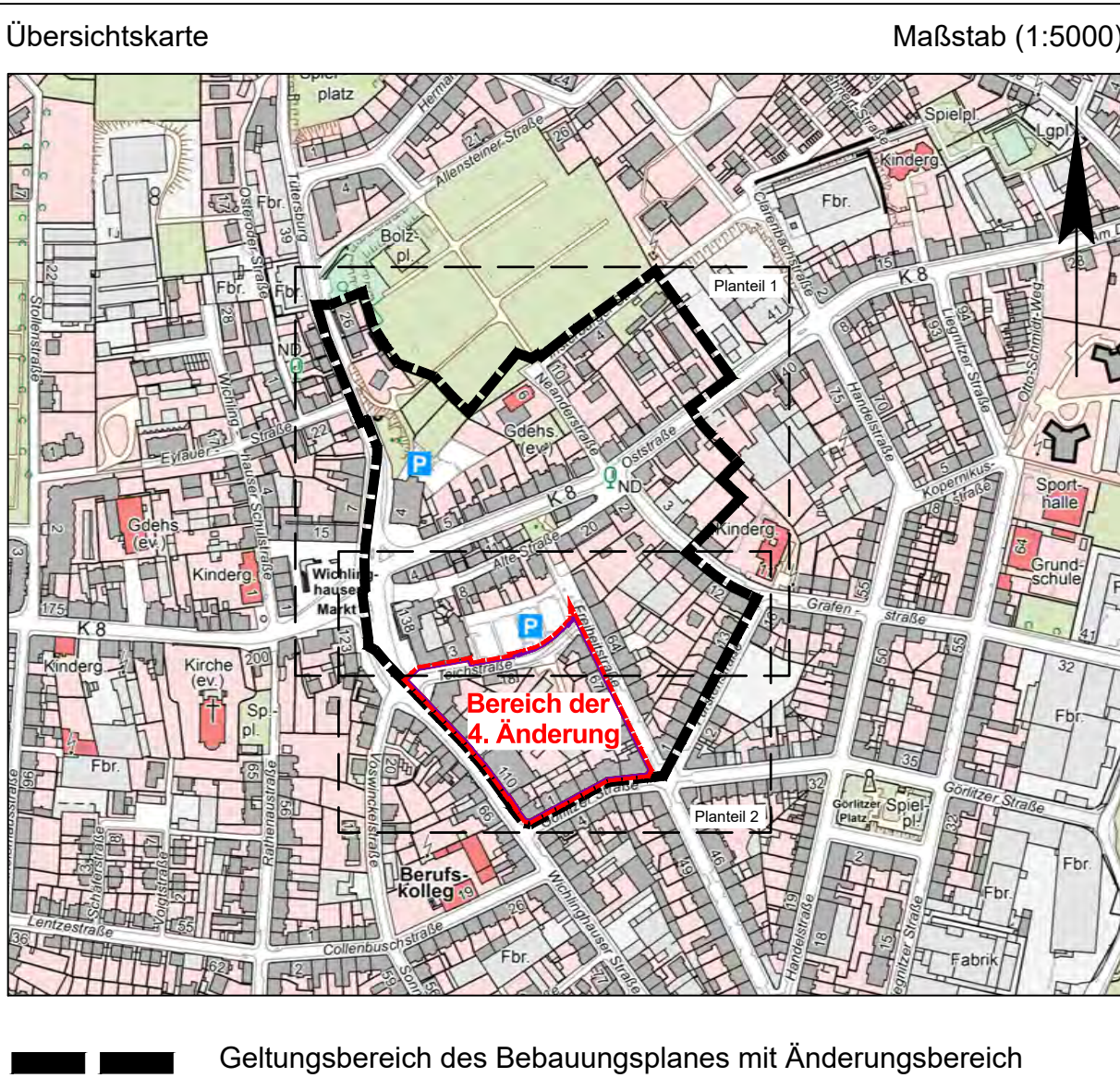
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Mit Geh- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten Allgemeinheit (Al.) / Anlagen (Anl.) / Versorgungsträger (Vers.) / Ver- und Entsorgungsträger (V+E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- Anforderungen an die Gestaltung**
- FD** Flächisch
 - SD** Satellisch
 - Fr** Freistehend
- Sonstiges**
- LPB III** vorhandene Geländeoberfläche in m über NN
 - LPB IV** vorhandene First- bzw. Traufhöhe in m über NN

- 18.0 Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung:**
- 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. 1720) 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 08.12.2022 (BGBl. I S. 2334).
- Baumutzuverordnungsverordnung (BaumVVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichnungsverordnung (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 (BaO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- 19.0 Festsetzungen für alle Baugebiete (MU1, MU2, MU3)**
- 19.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften für alle Baugebiete**
- In allen Urbanen Gebieten (MU1, MU2, MU3) werden folgende gemäß § 8a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- 19.2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- Sowohl für die Bebauung maximale Gebäudehöhen (GH) bzw. maximale First- und Traufhöhen (FH und TH) in der Planzeichnung eingetragen sind, findet die Festsetzung von Maximalhöhen entsprechend Normalhöhen (NN) statt. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 19.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 5 cm. Es ist ein Substrat zu verwenden, das den Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien entspricht (Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen, 2018 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) Bonn). Für die Begrünung sind geeignete Gräser, Kräuter- und Sprossensamensetzungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterlatten-Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen.
- Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten (Dachziegel- und -aufbauten, die zwingend für Belichtungszwecke, Be- und Entlüftung sowie andere technische Aufbauten), nicht brennbare Abstandstreifen und die Attika zulässig.
- 19.4 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Stellplätze, Wege und Feuerwehrruhflächen sind durch den Einsatz von Rasengittersteinen, Rasenschotter oder offener Verlegeweise des Pflasters wasserdurchlässig zu gestalten. Die Flächen sind mit einem mittleren Abflusswert von 0,5 oder besser auszustatten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
- 20.0 Festsetzung für das Urbane Gebiet MU1**
- Im Urbanen Gebiet MU1 ist die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss straßenseitig unzulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- 21.0 Festsetzung für das Urbane Gebiet MU2**
- Im Urbanen Gebiet MU2 sind Nutzungen im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO unzulässig. Für den Bereich des Erd- und Untergeschosses sind lediglich die zulässigen Nutzungen des § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 i. V. m. § 6a BauNVO).
- 22.0 Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen**
- 22.1 Bei Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume von Gebäuden sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen gegen Luftschall gemäß DIN 4109:2018-01 (Tabelle 4 bis 5 der unten stehenden Tabelle), die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln La (Tabelle 2 der Tabelle) gemäß den in der Planurkunde festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) ergeben, einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**
- | Ermittlung der erforderlichen bewerteten Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen gegen Luftschall gemäß DIN 4109:2018-01 | |
|---|---|
| Zeile | Spalte |
| 1 | Lärmpegelbereiche |
| 2 | Maßgebliche Außenlärmpegel L _a in dB gemäß Tabelle 7 |
| 3 | Raumarten |
| 4 | Bewertete Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen in dB |
| 5 | Bewertete Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen in dB |
| 6 | Bewertete Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen in dB |
| 7 | Bewertete Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen in dB |
| 8 | Bewertete Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen in dB |
| 9 | Bewertete Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen in dB |
- 22.2 Ausnahmebeweis kann von den erforderlichen bewerteten Bau-Schallschuttmassnahmen erzwungen gegen Luftschall gemäß DIN 4109:2018-01 (Tabelle 4 bis 5 der unten stehenden Tabelle), die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln La (Tabelle 2 der Tabelle) gemäß den in der Planurkunde festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) ergeben, einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**
- 22.3 In den Lärmpegelbereichen III und höher sind in den Räumen, die zum Schlafen dienen, Schalldämmwände oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**
- 23.0 Örtliche Bauvorschriften für das MU2**
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
- Im Urbanen Gebiet MU2 sind Dachaufbauten mindestens 2 Meter von der straßenseitigen Kante des Baukörpers abzurücken.
- 24.0 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
- Auf Grundlage der vorausgegangenen Planfassungen des Bebauungsplanes 553/1 wird folgende Festsetzung für das Grundstück Wichlinghauser Straße 118 / Teichstraße 14 in die Planfassung zur 4. Änderung übertragen:
- Für die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche im Bereich Wichlinghauser Str. 118/ Teichstr. 14 sind besondere Vorkehrungen wegen der festgestellten Altlast notwendig. Die wegen der Altlast erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind Bestandteil des am 12.12.1996 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und gemäß diesem Vertrag in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal - Untere Wasser- und Abfallbehörde zu regeln.

25.0 Nachrichtliche Übernahme		
Adresse	Beschreibung	Denkmalnr.
Teichstraße 18	Wohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	1741
Teichstraße 18	Wohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	1742
Göritzer Straße 1	Wohnhaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1895	2794
Göritzer Straße 3	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1900	2168
Göritzer Straße 5	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1900	2796
Göritzer Straße 7	Wohnhaus in Form des Jugendstils, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1905	2778
Göritzer Straße 11	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1900	1610
Wichlinghauser Straße 108	Wohnhaus mit Satellisch, dreigeschossig, gegen 1850-75 errichtet	2891
Wichlinghauser Straße 114	Wohn- und Geschäftshaus mit Satellisch und prägnantem Gart- und Kranszims, dreigeschossig, gegen 1890 errichtet	3457
Wichlinghauser Straße 114a	Doppelwohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	737

- 26.0 Hinweise**
- 26.1 Lärmvorbelastung**
- Die geplanten Baugebiete MU1, MU2, MU3 werden durch Verkehrslärm seitens der vorhandenen Wichlinghauser Straße belastet. Die Belastungen durch das geplante Straßennetz wurden im Sinne der DIN 18005 "Lärmrecht im Städtebau" anhand des zu prognostizierenden Verkehrsaufkommens (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung, DTV) ermittelt. Es zeigt sich, dass diesbezüglich im Rahmen der Planung eine Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen ist.
- 26.2 Entwässerungskonzept und Überflutungsschweis**
- Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Vorhaben samt zugehörigem Grundstück vorzulegen.
- Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Aufgrund der besonderen topographischen und geologischen Situation ist für jedes Grundstück mit einer anflutungsgefährdeten Fläche in jedem Bauantrag ein Überflutungsschweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Verursachung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenfluss zu schützen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.
- 26.3 Bauzonenregelung i. S. d. § 39 BnatschG**
- Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Baumfällungen und Gebüdderodierungen sowie die generelle Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatschG).
- 26.4 Technische Regeln**
- Sowohl in den technischen 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.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM

Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37582

4 . Änderung
Deckblatt B

553/1

Planteil 2

Offenlegungsbeschluss

Wichlinghauser Markt (Ost)

Bebauungsplan 553/1

Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen