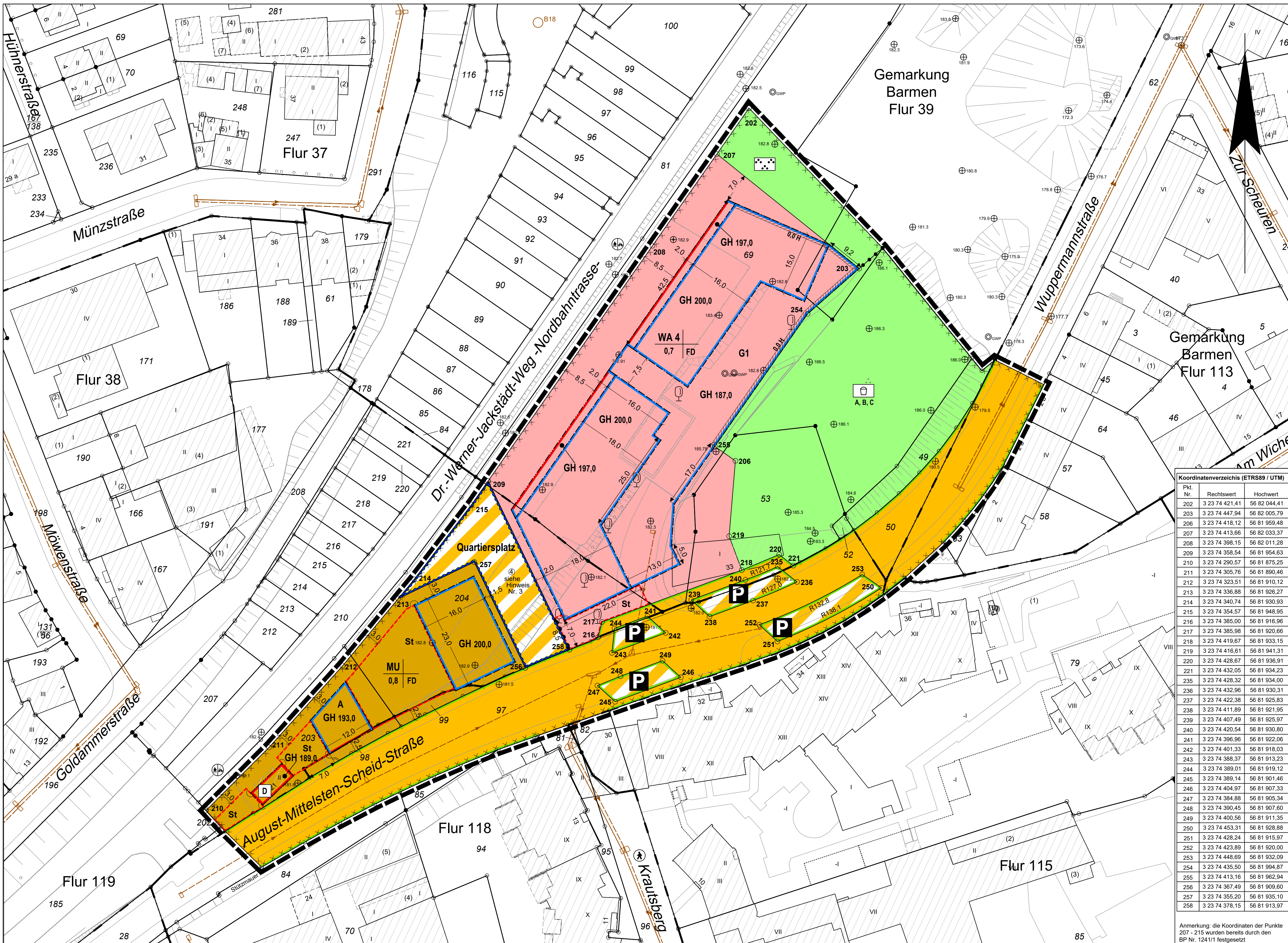




A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Im urbanen Gebiet (MU) sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungstätten, soweit es sich um Spielhallen, Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).
 - sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. B. Sex-Shops und Erotikfachmärkte (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.3 Im urbanen Gebiet (MU) sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 und § 19 Abs. 1 BauNVO).
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über NN darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante der Attika (§ 19 Abs. 1 BauNVO).
- 2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch Umkehrungen von Dachterrassen um bis zu 1,8 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 1,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich die Errichtung von Garagengeschossen sowie von Geschossen für Abstell- und Technikräume zulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) ist die Errichtung von Tiefgaragen allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien ist zulässig, sofern die Gebäude- / Gebäudeteile eine maximale Höhe von 187,0 m ü NN nicht überschreiten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
- 3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien sowie ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien zugunsten der Ausbildung von Balkonen / Loggien mit einer Breite von maximal 12,0 m ist bis zu 1,2 m zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
- 3.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassenterrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- 3.6 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Abweichende Tiefen der Abstandflächen

Für Gebäudesetten, die auf den mit // // // // gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden oder sich diesen zuwenden, beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandflächen 0,0 H. Es darf bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) an die Baugrenzen herangebracht werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Gartenhäuser / Gerätekäben eine Grundfläche von 9,0 m² und eine Höhe von 2,5 m oberhalb der jeweiligen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, Abfallstellplätze und Nebenanlagen zugunsten einer Kita-Nutzung.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) sind oberirdische Garagen nur als Bestandteil des Hauptbaukörpers innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudes sind vollständig zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. In Summe sind mindestens 60 % der Dachflächen jedes Gebäudes zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser, Kräuter- und Sprossenschnitten aus heimischen Arten zu verwenden. Solaranlagen und Solarthermieanlagen sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgestellt über der Begrünung angebracht werden. Der Abstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.
- 7.2 Die Dächer von Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerkellern, Stellplätzen und deren Zufahrten und notwendigen technischen Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).
- 7.3 Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, an Gebäude angrenzende Terrassen, Zufahrten, Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder zulässig.
- 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.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen

Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen. Die Ausbildung von Dachüberständen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

2. Rücksprung des obersten Geschosses

Für Gebäude, die innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, ist die westliche Außenwand des obersten Geschosses mit einem Rücksprung von mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

Stadt Wuppertal

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

MU Urbane Gebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl

GH 190,0 Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NNH) als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie

Baugrenze

G1 Garagengeschosse sowie Geschoss für Abstell- und Technikräume (siehe textliche Festsetzung A 3.1)

Verkehrsräume

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielfeld mit Kategorie A, B, C

Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Wasserwirtschaft

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze (siehe textliche Festsetzung A 6.1)

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

Abweichende Tiefe der Abstandfläche, hier Tiefe 0,0 H

Gestaltung baulicher Anlagen

FD Flachdach (bis 5° Dachneigung)

A Rücksprung des obersten Geschosses (siehe textliche Festsetzung B 2)

Hinweisende Darstellung

Regenwasserkanal mit Schacht und Fließrichtung (Bestand)

Schmutzwasserkanal mit Schacht und Fließrichtung (Bestand)

Sonstige Darstellung

Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle

Die Linien verlaufen parallel zueinander

Zwei Linien verlaufen gradlinig zueinander

Zwei Linien verlaufen rechteckig zueinander

Änderung Deckblatt A

1241/2A

Die Planunterlagen i.d. § 1 PlanZV hat den Stand von April 2024

Der Oberbürgermeister Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten Wuppertal, den

IA, Ressortleiter

Entworfen im xxx 20xx

Der Oberbürgermeister Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den

IA, Ressortleiter

Die städtebauliche Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt

Der Oberbürgermeister Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten Wuppertal, den

IA, Ressortleiter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (Stab) hat am

den Satzungsbeschluss für diesen Plan 1241/2A der Aufstellung (§ 9 Abs. 2 BauGB) beschlossen

Wuppertal, den

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (Stab) hat am

den Satzungsbeschluss für diesen Plan 1241/2A der Offenlegung (§ 9 Abs. 2 BauGB) beschlossen

Wuppertal, den

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (Stab) hat am

den Satzungsbeschluss für diesen Plan 1241/2A der Offenlegung (§ 9 Abs. 2 BauGB) beschlossen

Wuppertal, den

Dieser Plan ist vom xxx 20xx bis zum xxx 20xx öffentlich ausgestellt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Oberbürgermeister Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den

IA, Ressortleiter

Der Rat der Stadt hat am xxx 20xx für diesen Plan den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) gefasst

Wuppertal, den

Oberbürgermeister

Im Stadtplan Nr. xx/20xx vom der vom Rat der Stadt am xxx 20xx gefasste Satzungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht werden (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Oberbürgermeister Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten Wuppertal, den

IA, Ressortleiter

Übersichtskarte

Maßstab 1:5000

1241/1

1241/2

1241/2B

1241/2C

1241/2D

1241/2E

1241/2F

1241/2G

1241/2H

1241/2I

1241/2J

1241/2K

1241/2L

1241/2M

1241/2N

1241/2O

1241/2P

1241/2Q

1241/2R

1241/2S

1241/2T

1241/2U

1241/2V

1241/2W

1241/2X

1241/2Y

1241/2Z

1241/2AA

1241/2AB

1241/2AC

1241/2AD

1241/2AE

1241/2AF

1241/2AG

1241/2AH

1241/2AI

1241/2AJ

1241/2AK

1241/2AL

1241/2AM

1241/2AN

1241/2AO

1241/2AP

1241/2AQ

1241/2AR

1241/2AS

1241/2AT

1241/2AU

1241/2AV

1241/2AW

1241/2AX

1241/2AY

1241/2AZ

1241/2BA

1241/2BB

1241/2BC

1241/2BD

1241/2BE

1241/2BF

1241/2BG

1241/2BH

1241/2BI

1241/2BJ

1241/2BK

1241/2BL

1241/2BM

1241/2BN

1241/2BO

1241/2BP

1241/2BQ

1241/2BR

1241/2BS

1241/2BT

1241/2BU

1241/2BV

1241/2BW

1241/2BX

1241/2BY

1241/2BZ

1241/2CA

1241/2CB

1241/2CC

1241/2CD

1241/2CE

1241/2CF

1241/2CG

1241/2CH

1241/2CI

1241/2CJ

1241/2CK

1241/2CL

1241/2CM

1241/2CN

1241/2CO

1241/2CP

1241/2CQ

1241/2CR

1241/2CS

1241/2CT

1241/2CU

1241/2CV

1241/2CW

1241/2CX

1241/2CY

1241/2CZ

1241/2DA

1241/2DB

1241/2DC

1241/2DD

1241/2DE

1241/2DF

1241/2DG

1241/2DH

1241/2DI

1241/2DJ

1241/2DK

1241/2DL

1241/2DM

1241/2DN

1241/2DO

1241/2DP

1241/2DQ

1241/2DR

1241/2DS

1241/2DT

1241/2DU

1241/2DV

1241/2DW

1241/2DX

1241/2DY

1241/2DZ

1241/2EA

1241/2EB

1241/2EC

1241/2ED

1241/2EE

1241/2EF

1241/2EG

1241/2EH

1241/2EI

1241/2EJ

1241/2EK

1241/2EL

1241/2EM

1241/2EN

1241/2EO

1241/2EP