1 . Änderung
Deckblatt A

827A Satzungsbeschluss

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle 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).

Örtliche Bauvorschriften sind nach § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 81 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. GV NW S. 532) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Planzeichen

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

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

(7.0) — Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

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

V — Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO '77 und § 20 Abs. 1 BauNVO 2017)
- als Höchstgrenze - (§ 17 Abs. 4 BauNVO '77 und § 16 Abs. 4 BauNVO 2017)

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

g — Bauweise: Geschlossen (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

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

unterirdisch — A = Abwasser, R = Regenwasser, → = Fließrichtung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BBauG)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

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

Spielplatz

F1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten: siehe textl. Festsetzung Nr. 19.0

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

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

⊕ 273.5 — Bestandshöhe in m über NHN

1.0 - 7.0 -----

8.0 Die im Plan eingetragenen Baugrenzen A-B und F-G sind für das Erdgeschoss festgesetzt, die Baugrenzen A-F und B-G für die Überbauungen der Verkehrsflächen oberhalb der Durchfahrtshöhen.

9.0 Das Gebäude Hofaue 67 steht unter Denkmalschutz (nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)).

10.0 - 13.0 -----

14.0 Ab dem 01.05.1986 gilt als Rechtsgrundlage das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Artikel 49 des ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265).

Ab 01.01. 1987 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665). Danach ist für diesen Plan § 25 (BauNVO) anzuwenden.

Ab 01.07.1987 gilt für das formelle Verfahren das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253).

15.0 Festsetzung: Frauenwohnheime für gewerbliche Nutzung mit sexuellem Charakter (Bordelle) sind nicht zulässig (§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 9 BauNVO).

16.0 Festsetzung: Gewerbebetriebe des Spielhallensektors und artverwandter Vergnügungsstätten sind in den Kellergeschossen, den Erdgeschossen und den 1. Obergeschossebenen nicht zulässig (§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 7, 1 Abs. 9 BauNVO).

17.0 Die in der Zeichnung mit Gemeinschaftsspielplatz bezeichnete Fläche ist oberhalb der sechsten Ebene (auf dem Dach des 5. Geschosses) -Spielbereich C (Spielflächenerlass)- festgesetzt (§§ 9 Abs. 3, 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG).

Hinweis: Die Gemeinschaftsanlage dient den MK-Gebieten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, die nördlich der Wupper liegen.

18.0 Rechtsgrundlagen zur 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

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).

19.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

19.1 Fläche 1 (**F1**) Ziel der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Sicherung der Erschließung der Bebauung sowie der verkehrliche Anschluss des Parkhauses an die Hofaue.

Die Fläche 1 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt zwischen den Häusern Hofaue 73 und 69 darf 3,5 m (§ 16 Abs. 3 BauNVO) nicht unterschreiten.

Die Fläche 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

19.2 Die Fläche 2 (**F2**) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Hofaue 73 und 75 zu belasten.

Die Fläche 2 ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

19.3 Die Fläche 3 (**F3**) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung des 2. Rettungsweges des Parkhauses sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche 3 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Hofaue 79 und Morianstraße 31 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt zwischen den Häusern Hofaue 79 und 81 darf 4,2 m (§ 16 Abs. 3 BauNVO) nicht unterschreiten. Die Überbauung ist dem Grundstück Hofaue 81 zugeordnet.

19.4 Eine Sicherung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt über entsprechende Eintragungen von Baulasten und Dienstbarkeiten. Feuerwehr-, Bewegungs- und Aufstellflächen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

20.0 Hinweise

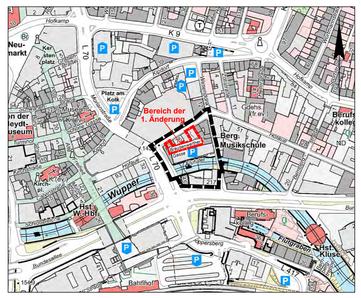
20.1 Altlasten / Bodenschutz

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines technischen Bauwerks (Gebäude, Straßen etc.) sind im Bereich des Parkhauses (Hofaue 71) RCL-Materialien unter der Bodenplatte sowie in den Kellerräumen eingebaut worden. Beim Rückbau der mit RCL-Material hergestellten Tragschicht / Gründungschicht / Kellerraumverfüllungen ist diese zu separieren und ordnungsgemäß sowie schadlos zu entsorgen. Vor dem Rückbau ist dem Ressort 106.23 ein Konzept vorzulegen und mit ihm abzustimmen.

20.2 Starkregen / Hochwasser

Die Brausenwerther Gasse liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Wupper. Bei Starkregenereignissen staut sich das Wasser im Innenbereich des Baublocks und es kommt zu Wasserständen von bis zu 150 cm. Bauherren und Nutzer sind für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Übersichtskarte — ohne Maßstab



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37079, 37080, 37179, 37180

Hofaue / Morianstraße

Bebauungsplan 827A