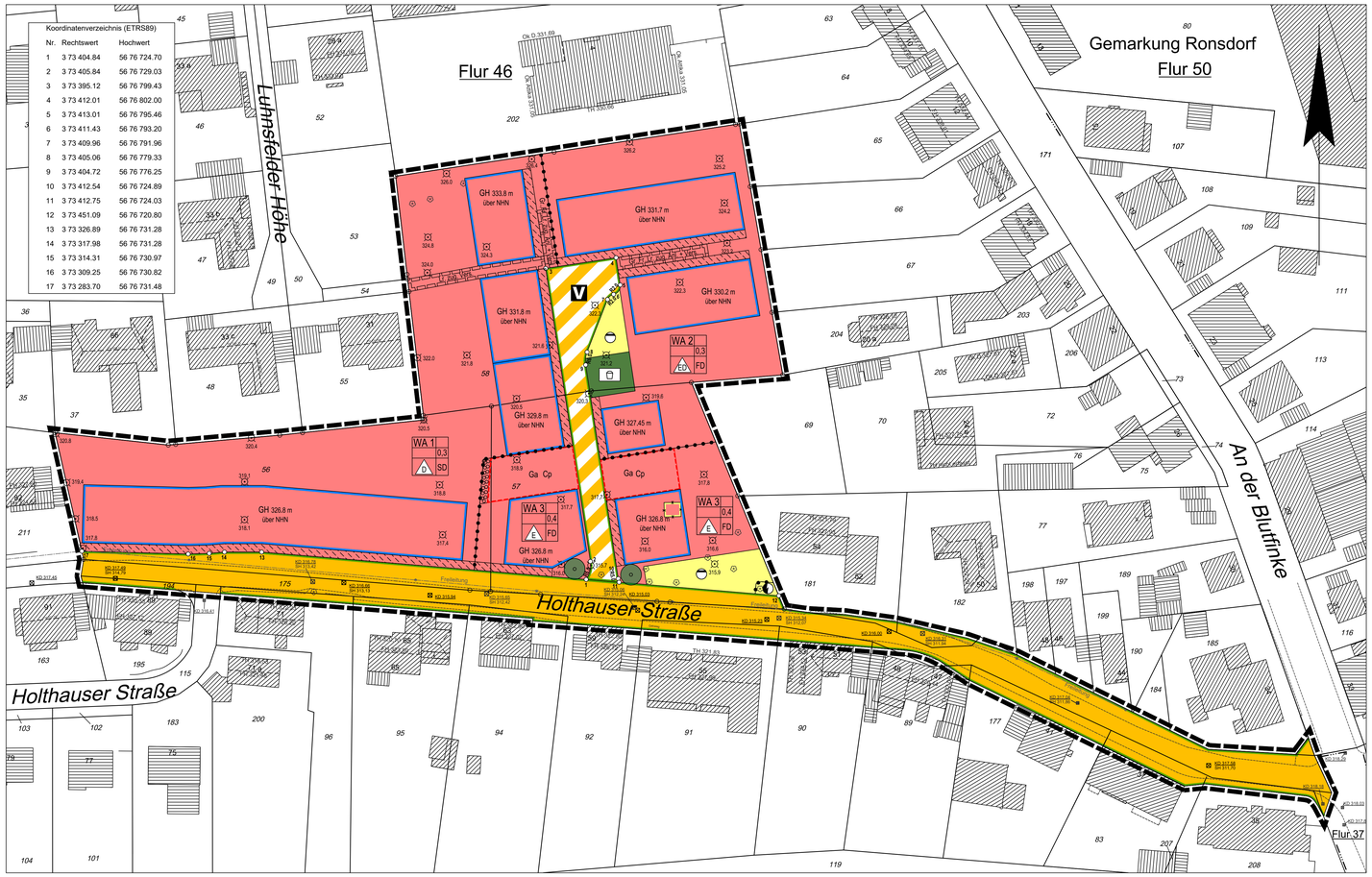


Planzeichen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

GH 314,8 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN

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

D — Doppelhäuser

E — Einzelhäuser

ED — Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Elektrizität

Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Spielplatz

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

Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Ga — Garagen

Cp — Carport

Vorgartenbereich

Mit Geh- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten: Anlieger (Anl.) und Versorgungsträger (Vers.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

FD — Flachdach

SD — Satteldach

Sonstiges

391,0 m — vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NHN

Abriss

Baum

Kanaldeckel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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 21.07.2026 (GV.NRW. 2026 Nr. 22 S. 537).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximale Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN 2016).

Die maximale GH wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlagen (Attika). Eine Überschreitung der GH durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Photovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 m zulässig.

Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen

Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

An Grundstücksgrenzen darf die Gesamtdifferenz zwischen den herzustellenden Geländehöhen zweier benachbarter Grundstücke 1,0 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist der Höhenunterschied zwischen den jeweils hergestellten Geländen direkt an der gemeinsamen Grenze. Werden auf einem Grundstück Anschüttungen oder Abgrabungen an der Grenze vorgenommen, so sind diese so auszuführen, dass eine Geländestufe von mehr als 1,0 m Höhe zur Nachbargrenze nicht entsteht.

Eine Kombination aus Abgrabung auf dem einen Grundstück und Anschüttung auf dem anderen darf zusammen ebenfalls nicht mehr als 1,0 m Höhenunterschied ergeben. Eine Erhöhung oder Absenkung des Geländes nur zum Zweck der Umgehung der zulässigen Höhenunterschiede ist unzulässig.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
Terrassenüberdachungen sind als Teil der Hauptanlage allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
In den überbaubaren Grundstücksflächen und in den Flächen für Garagen und Carports sind Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 1,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von maximal 0,50 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
An den Grundstücksgrenzen darf die Gesamtdifferenz zwischen den herzustellenden Geländehöhen zweier benachbarter Grundstücke einer Doppelhausbebauung mit einer getrennten Bodenplatte 1,5 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist der Höhenunterschied zwischen den jeweils hergestellten Geländen direkt an der gemeinsamen Grenze des Hauses.

1.3.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

(a) Untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 15 m³ umbauter Raum,

(b) Nicht überdachte Schwimmbecken bis zu 50 m² Beckeninhalt,

(c) Einfriedungen der Grundstücke (s. Festsetzung Einfriedungen)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen für Ga und Ca zulässig.

Stellplätze sind im WA1 und WA2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage oder des Carports angeordnet werden. Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen/-carports maximal 3 m und bei Doppelgaragen/-carports maximal 5 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Natur und Landschaft

1.4.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Bodenbeläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengittersteln zu verwenden. Der Abflussbeiwert muss bei höchstens 0,25 liegen und ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.4.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.4.3 Vorgartenbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Vorgärten sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.

Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig.

1.4.4 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Zum Anpflanzen von Bäumen können folgende Pflanzen (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16/ 18, 3x verpflanzt) ausgewählt werden:

- Feldahorn (*Acer campestre 'Elsrijk'*)
- Thüringische Säulen - Mehlbeere *(Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata')*
- Pyramiden-Hainbuche *(Carpinus betulus 'Fastigiata')*
- Stielsäuleneiche *(Quercus robur 'Fastigiata')*
- Schmale Pyramideneiche *(Quercus robur 'Fastigiata Koster')*

1.4.5 Anpflanzen von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Anpflanzung muss folgende Pflanzenart verwendet werden: Strauch, dreimal verpflanzt, 60- 100 cm. Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche ist durchwurzelbarer, nicht verdichteter natürlicher Boden ohne Fremdstoffe gemäß DIN 18915 bereitzustellen.

1.5 Ver- und Entsorgung

Das Anschlussrecht gem. § 3 und der Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 7 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal vom 20.12.2023 ist bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, deren Fläche ganz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, aufgehoben. Diese Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sind im Hinblick auf das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von der Überlassungspflicht nach § 48 S. 1 Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 in der Fassung vom 29.12.2021 befreit.

2. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA1)

2.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

3. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA2)

3.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte GH kann nach § 16 Abs. 6 BauGB ausnahmsweise um bis zu 3 m mit einem zusätzlichen Geschoss überschritten werden, wenn das Geschoss oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptkörpers zurückversetzt wird.

4. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA3)

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Geförderter Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Die Gebäude sind gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten und für diesen bereit zu stellen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind ausschließlich braune/ rotbraune sowie schwarze/ anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortheimische Gehölze in Form einer Schnitthecke zulässig. Folgende heimische Straucharten sind schnittverträglich und zulässig:

- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hainbuche/Weißbuche (Carpinus betulus)
- Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris)
- Weißdorn (Crataegus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Eibe (Taxus baccata)
- Weiden (Salix)

Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als durchlässige Zäune oder Natursteinmauer/ Gabionen errichtet werden.

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

2. Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2)

Dachform

Im WA1 werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35°- 45° festgesetzt. Bei den Dächern von Dachaufbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Doppelhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten.

C. Hinweise

1. Radonbelastung

Das Gebiet des Bebauungsplanes 1280 liegt in dem Radon-Vorsorgegebiet II. Wer in diesem Gebiet ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

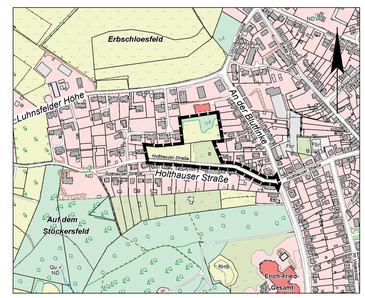
2. Städtebaulicher Vertrag i.S.d. § 11 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

3. 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-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Übersichtskarte — Maßstab 1:5000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37376

Holthauser Straße

Bebauungsplan 1280

1280 **Veröffentlichungsbeschluss**

Stand: 14.09.2026