



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.03.2019 (GV. NRW. S. 193), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

**Planzeichen**

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- V Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 4, 20 Abs. 1 BauNVO)
- GH 4,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

- ▲ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Versickerungsanlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Straßenbegleitgrün

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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh- (Cr.), Fahr- (Fz.) und Leitungsnetzen (Lz.) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (All.), zugunsten der Anlieger (Anl.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN
- festgesetzte Soll-Geländehöhe in m über NN
- 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

- SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach)
- 40° Dachneigung, zwingend

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Festsetzungen für alle Baugebiete**

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen definiert. Aus konstruktiven Gründen kann die Außenkante des Gebäudes maximal 50 cm von der festgesetzten Baulinie zurückweichen. Der dadurch entstehende Freiraum ist, außer in dem Bereich des Hauseingangs, als Kiestreifen auszuführen.
- Höhe baulicher Anlagen
 

Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem niedrigsten an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßenniveau und der Oberkante des Gebäudes (First oder Attika) am höchsten Punkt. Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) im Bebauungsplan eingetragen. Der Nachweis erfolgt in Form einer Schnittzeichnung des geplanten Gebäudes mit Darstellung der angrenzenden Verkehrsfläche unter Angabe der relevanten Höhenwerte. (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO iVm. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Nebenanlagen
 

Über dem Gelände aufstehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² je Grundstück zulässig. Nebenanlagen müssen zur festgesetzten Baulinie (Straßenbegrenzungslinie) mindestens 3 m Abstand halten. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze
 

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, seitlich der Hauptanlage, zulässig. Je Grundstück ist nur eine oberirdische Garage oder Stellplatzüberdachung für max. 2 PKW-Stellplätze außerhalb der Hauptanlage zulässig. Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen zur festgesetzten Baulinie (Straßenbegrenzungslinie) mindestens 3 m Abstand halten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- Stellplätze und Zufahrten sind als Rasenflächen mit Rasengittern bzw. Rasenwegen auszuführen. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,2 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 

Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan sind ausschließlich Sträucher entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste in einem 2,0 m breiten Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste der zulässigen standortbetimmlichen Sträucher:  
 Amelanchier ovalis, Gemeine Felsenbirne  
 Cornus mas, Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea, Bluthartriegel  
 Corylus avellana, Hasel  
 Crataegus monogyna, einfrüchtiger Weißdorn  
 Crataegus oxyacantha, zweifrüchtiger Weißdorn  
 Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
 Ilex aquifolium, Stechpalme  
 Ligustrum vulgare, Liguster  
 Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
 Prunus spinosa, Schlehe  
 Rosa rubiginosa, Zaubrose  
 Sambucus nigra, Schwarzer Holunder  
 Sambucus racemosa, Traubenholunder  
 Viburnum opulus, Schneeball

Eine Unterbrechung der Anpflanzfläche durch Einfriedungen, Zufahrten und Nebenanlagen ist ausgeschlossen. Der Boden ist in diesem Bereich unverändert zu belassen sowie von Folien, Stein- und vergleichbaren Materialschutungen und Pflasterungen freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Dachbegrenzung
 

Die Dachflächen von Hauptanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind mindestens mit einer externen Dachbegrenzung mit einem Wasserspeicher von min. 25 l/m² auszuführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im WA1 und WA2 können die entsprechenden B 1, 1 festgesetzten Satteldächer auch ohne Dachbegrenzung ausgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten
 

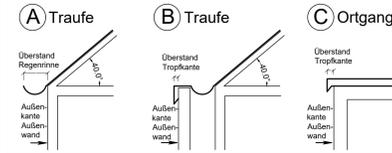
Im WA1 und WA2 ist pro Einzelhaus maximal 1 Wohnung zulässig. Im WA3 sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen
 

Die mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,5 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

**B Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW 2018)**

**1. Dachgestaltung**

1.1 Baugebiete WA1 und WA2  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptanlagen als Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 40 Grad, ohne Dachüberstand bzw. ausschließlich mit überstehender Regenrinne und Organgangprofil auszuführen (siehe Skizze A, B und C). Dabei sind Dachaufbauten und -einschlitten sind ausgeschlossen.



**Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 40 Grad in gleicher Ausführung wie die Hauptanlage oder mit einem Flachdach auszuführen.**

Für die Dachneigung der Satteldächer sind alternativ zur Dachbegrenzung ausschließlich schwarze bzw. antraktarfarbene, nicht glänzende Ton- oder Ziegeldächer zulässig. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind oberflächenbündig in die Satteldächer zu integrieren. Aufgeständerte Konstruktionen sowie abweichende Neigungen zur festgesetzten Dachneigung sind ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA3) sind alle Dächer als Flachdächer auszuführen. Dies gilt für Hauptanlagen, Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen. Das oberste Geschoss der Hauptanlage muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mindestens an 2 Seiten um mindestens 2,0 m von der Außenkante der darunter verlaufenden Außenwand zurückspringen.

**2 Fassadengestaltung**  
 Die Fassaden von Hauptanlagen und Garagen sind als verputzte Flächen oder mit Holz verkleidet, in Weiß-, Grautönen oder Holz naturbelassen auszuführen. Im WA1 und WA2 ist alternativ auch eine Verkleidung mit Natursteinen möglich. Die Grundrisse sind alle Fassaden der Hauptanlage und der Garage in gleicher Art und Weise sowie in gleicher Farbe vollflächig zu erstellen. Muster, Farbabstufungen sowie Farb- und Materialwechsel sind ausgeschlossen. Fenster und Türen, Fensterbänke, Tropflechte und sonstige Profile im Fassaden- und Dachanschlussbereich sind in Weiß, Grau, Anthrazit oder Aluminium bzw. Zink ohne Farbgestaltung auszuführen.

Außenwand- und Konstruktionselemente von Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind in der gleichen Farbe wie die Fassade oder die Fenster und Türen der jeweiligen Hauptanlage auszuführen.

**3 Antennen**  
 Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind an der Fassade oder auf dem Dach der Hauptanlage anzubringen. Die Farbgebung des Parabolspiegels muss der jeweiligen Fassaden- bzw. Dachfarbe am Befestigungsort entsprechen.

**4 Einfriedung**  
 Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist die Höhe auf maximal 1,20 m, von angrenzenden Straßenniveau aus, begrenzt.  
 Pflanzliste der zulässigen standortbetimmlichen Laubgehölze:  
 Acer campestre, Feldahorn  
 Carpinus betulus, Hainbuche  
 Fagus sylvatica, Rotbuche

**5 Mülltonnen**  
 Wenn Mülltonnen außerhalb von baulichen Anlagen dauerhaft abgestellt werden, müssen sie zur Erschließungsstraße hin mit einer Hecke, entsprechend Punkt B4 (Einfriedungen), abgeschränkt werden.

**6 Stützmauern**  
 Geländeunterschiede sind durch Böschungen, Stützmauern oder einer Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind ausschließlich aus Naturstein und bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Stützmauern ausgeschlossen.

**C Hinweise**

**1 Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit**  
 Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 6 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahme vorzulegen.

**2 Artenschutz**  
 Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

**3 Bergische Museumsbahn**  
 Die durch den zukünftigen Streckenausbau der „Bergischen Museumsbahn“ auftretenden Schallimmissionen bei Regelbetrieb (derzeit von April bis Oktober eines jeden Jahres, an jeweils 2 Sonntagen im Monat) sowie Sonderfahrten, werden als mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar eingestuft.

**4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
 Für alle privaten Verkehrsflächen im Plangebiet ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers, der Wuppertaler Stadtwerke Energie und Wasser GmbH, in das Grundbuch einzutragen. Die Flächen für das Gehrecht für die Allgemeinheit sowie das Fahrrecht für die Stadt Wuppertal, zur Änderung des angrenzenden Waldes, sind in der Planzeichnung entsprechend eingetragen.

**Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)**



**Übersichtskarte (ohne Maßstab)**



Nr.	Punkt	Rechtswert	Hochwert
1	32369273.47	5673263.62	
2	32369296.16	5673279.47	
3	32369304.92	5673298.85	
4	32369311.25	5673298.74	
5	32369316.31	5673300.98	
6	32369318.38	5673300.63	
7	32369320.52	5673294.99	
8	32369337.85	5673292.02	
9	32369335.70	5673297.70	
10	32369343.02	5673299.43	
11	32369399.19	5673315.84	
12	32369365.71	5673335.13	
13	32369303.05	5673287.14	
14	32369316.61	5673272.43	
15	32369298.00	5673287.25	
16	32369303.67	5673296.77	
17	32369304.09	5673297.62	

**1229**

Die Planunterlagen i.S.d. § 1 PlanZV hat den Stand vom November 2019.  
 Der Oberbürgermeister  
 Ressort Vermessung, Katasteramt  
 und Geodäsie  
 Wuppertal, den  
 I.A.  
 Ressortleiter

Entworfen im November 2019  
 Der Oberbürgermeister  
 Ressort Bauen und Wohnen  
 Wuppertal, den  
 I.A.  
 Ressortleiter

Die städtebauliche Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt.  
 Der Oberbürgermeister  
 Ressort Vermessung, Katasteramt und  
 Geodäsie  
 Wuppertal, den  
 I.A.  
 Ressortleiter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung,  
 Wirtschaft und Bauen (ASaW/Ba) hat am  
 23.06.2019 für diesen Plan 1229 die  
 Aufhebung (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.  
 Wuppertal, den  
 Vorsitzender des ASaW/Ba

Der Ausschuss für Stadtentwicklung,  
 Wirtschaft und Bauen (ASaW/Ba) hat am  
 06.02.2020 für diesen Plan 1229 die  
 Öffnung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.  
 Wuppertal, den  
 Vorsitzender des ASaW/Ba

Dieser Plan 1229 ist vom  
 öffentlich ausgelegt  
 worden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
 Wuppertal, den  
 I.A.

Maßstab: 1 : 500		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36973	Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen
An der Museumsbahn		
Bebauungsplan 1229		