

**A Rechtsgrundlage / Zeichnerische Festsetzungen**

**1.0 Eintragungssystematik**

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

**2.0 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1999 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 12.07.2011 (BGBl. I S. 1510), Landeswassergesetz (LWG-NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1995 (GV NW, S. 926), zuletzt geändert am 16.03.2010 (GV NRW, S. 185).

**3.0 Bestandsplan**

Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift A-UT NRW dargestellt.

**4.0 Erläuterungen von Planzeichen**

Führen an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermessungen in der Lage und Höhe sind mensch festgelegt.

Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht legerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

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

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II - als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,7 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugbiet

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

▲ nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

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

U unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, Gg Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze

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

— Straßenbegrenzungslinie

□ öffentlicher Parkplatz

**Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)**

⊙ Elektrizität

□ Mit Geh- (Gr), Fahr- (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

zugunsten der Allgemeinheit (All) zugunsten der Anlieger (Anl)

**Umgränzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

○ anpflanzender Baum entspr. Punkt B 9.3

**Umgränzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung sowie für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a-b BauGB)**

**Festlegung der Höhenlage**

9.0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangabe über 100,00m beziehen sich auf Normalhöhenfläche (NHN)

TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, EH Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Maximalwert, mind. Mindestwert, LH letzte Höhe, GH Geländehöhe

⊙ 160,50 vorhandene Geländehöhe über NHN

⊙ 216,0 festgesetzte Soll-Geländehöhe über NHN

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

**B Planungsrechtliche Festsetzungen**

1 Aufschubbedingtes Baurecht für Teile des reinen Wohngebiets (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung der entsprechend Punkt 10.1 mit ▲▲▲ gekennzeichneten überbaubaren Flächen innerhalb eines Teilbereichs des reinen Wohngebiets (WR) ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis die Lärmschutzanforderungen gemäß Festsetzung entsprechend Punkt 10.2 vollständig realisiert ist. Mit dem Eintritt des genannten Tatbestands gelten die im Bebauungsplan für das reine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen.

Für den Bereich einer notwendigen Baustellzufahrt von der Hans-Böckler-Straße aus, ist eine Fertigstellung des entsprechenden Lärmschutzwandabschnittes zu einem späteren Zeitpunkt ausnahmsweise zulässig (§31(1) BauGB).

2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster definiert. Terrassen, welche an der straßenabgewandten Gebäuseite angebaut werden, können die Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten (§3(3) BauNVO).

3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Im Plangebiet ist das vorhandene Gelände durch Soll- Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Geländehöhen bis zu +/- 0,5 m zulässig (§18(1) BauNVO).

3.2 Die festgesetzte maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen ist in den jeweiligen Baufeldern in der Planzeichnung eingetragen und bezieht sich auf die hier eingetragenen Soll-Geländehöhen (§18(2) BauNVO).

4 Zulässige Anzahl von Wohnungen

Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte oder Reihenhausanteil) ist max. 1 Wohnung (Wohninheit) zulässig.

5 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga/St) zulässig. Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports (St/Car) sind Garagenbauten ausgeschlossen (§12 (6) BauNVO).

- 6 Nebenanlagen  
Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15,00 m² nicht überschreitet (§14 (1).V.m. §3 Abs. 5 BauNVO).
- 7 Befestigte Flächen  
Die Wege-, Stellplatz- und Terrassenflächen im Plangebiet sind mit wasserundurchlässigem Pflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien zu errichten. (§9(1)14 BauGB)
- 8 Dachbegrünung  
Die auf den nördlich vorgesehenen Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässigen Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen (§9(1)20 BauGB).
- 9 Erhaltung und Anpflanzung  
9.1 Innerhalb der nord-südlich des Baugbietes festgesetzten Pflanzfläche ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten. Ausnahmsweise kann diese, bei Verlust bzw. Abgang, durch die Anpflanzung standortheimischer Gehölze ersetzt werden. In diesem Fall sind, entlang der unmittelbar an der Hans-Böckler-Straße verlaufenden Schallschutzwand, drei neue Bäume anzupflanzen. Die folgende Baumart und Qualität wird dafür festgesetzt: Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn in Sorte ), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. (§9(1)25 a und b BauGB).
- 9.2 Die festgesetzte Hecke am westlichen Planrand ist, soweit vorhanden, zu erhalten. Der nicht mehr vorhandene Teil ist durch Neuanpflanzung standortheimischer Gehölze wieder herzustellen. (§9(1)25 a und b BauGB)
- 9.3 Folgende mit ○ gekennzeichneten vier Bäume sind im Bereich des Wendehammers auf den Privatgrundstücken anzupflanzen: Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
- 10 Lärmschutz  
10.1 An den in der Planzeichnung mit ▲▲▲ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind, zum Schutz vor dem Verkehrslärm, passive Maßnahmen in Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen (römische Ziffern III und IV) bei der Realisierung der Baumaßnahmen vorzusehen. (§9(1)24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie entsprechend den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen ein gemäß der nachfolgend aufgeführten Tabelle der DIN 4109 erforderliches Schalldämmmaß aufweisen.

Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Tabelle 6 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
			resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB(A)		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56-60	35	30	30
3	III	61-65	40	35	30
4	IV	66-70	45	40	35
5	V	71-75	50	45	40
6	VI	76-80	55	50	45
7	VII	>80	60	55	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

10.2 Die in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung ▲▲▲ festgesetzte, 1,50m hohe Schallschutzwand, (hochabsorbierend nach RLS 90) ist in den festgesetzten Pflanzstreifen zu integrieren und mit einer Begrünung auszuführen. (§9(1)24 BauGB)

**C Örtliche Bauvorschriften**

Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

1 Die Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in der gleichen Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Die Höhen beziehen sich auf die festgesetzten Soll-Geländehöhen, welche in der Planzeichnung eingetragen sind.

2 Die Fassade und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

3 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

4 Die im Plangebiet zulässigen überdachten Stellplätze (Carports) sind in den dafür vorgesehenen Bereichen, Einheitlich mit gleicher Höhe, Dachneigung, Material und Farbe zu errichten.

**D Kennzeichnung**

Verkehrslärm

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm, im Wesentlichen von der Hans-Böckler-Straße ausgehend, mit Straße tags 7,720 Ktz/16h und nachts 332 Ktz/8h (entsprechend Verkehrsschallbildern vom 27.06.2012), vorbelastet. Dies entspricht einem Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

**E Hinweise**

1 Bodenschutz  
Bei erkennbaren Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen im Zuge von Erdarbeiten oder Bodenbewegungen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (ÜBB) anzuzeigen.

2 Öffentliche Verkehrsfläche  
Die Aufteilung der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Fahrbahnmarkierungen, Fahrspuren, Stellplätze und sonstigen Eintragungen ist nicht festgesetzt, sondern lediglich hinweislich zum besseren Verständnis eingetragen.

3 Artenschutz  
Bei der Baufeldfreiräumung und der damit verbundenen Rodung der Bäume und Gehölze ist der § 39 (5) 2 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Fall- und Rodungsarbeiten sind nur zwischen 1. Oktober und letztem Tag im Februar des folgenden Jahres zulässig

4 DIN-Normen  
Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende DIN-Norm 4109 (Schallschutz im Hochbau) kann beim Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Kataster und Geodäten, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-076 (Rathaus-Neubau), im Rahmen der allgemein Öffnungszeiten (montags, dienstags und donnerstags 09.00 – 15.00 Uhr, freitags von 09.00 – 12.30 Uhr, mittwochs geschlossen) eingesehen werden.



**STADT WUPPERTAL**  
Bauen und Wohnen R105.1

Projekt:  
**erneuter**  
**Offenlegungsbeschluss**  
- nördlich Hermann-Ehlers-Straße - 1080

Maßstab: 1 : 500  
Bearbeitet: **Kerkhoff**  
Gezeichnet: **Jäger**  
Datum: 20.07.2012

Plan-Nr.: 1080\_neu/BPlan/jae/2012\_07\_20 icaads