



**Stadt Wuppertal**  
**Bebauungsplan 1183**  
**- Wendehammer „Am Opphof“ -**

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

**2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise (Planeintragung „a“) festgesetzt, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

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

3.1 Die in der Plankarte festgesetzte Fläche Gr, Fr, Lr (1) ist mit einem Gehrecht (Gr) und Fahrrecht (Fr) zugunsten des Anliegers, das Leitungsrecht (Lr) zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

3.2 Die in der Plankarte festgesetzte Fläche Lr (2) ist mit einem Leitungsrecht (Lr) zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist die Errichtung von privaten Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der in der Plankarte festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

## **5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)**

Für die Bebauung sind in der Plankarte maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um maximal 0,4 m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 18 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

## **6 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die in der Plankarte mit der Signatur ▲▲ kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksflächen wird der Lärmpegelbereich II festgesetzt. Bei den in Richtung der Signatur zugewandten Außenbauteilen von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind zum Schutz der Innenräume die aus der Lärmpegeleintragung resultierenden Schalldämmmaße gem. den Spalten 3 bis 5 (Raumarten) in Tabelle 8 zur DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, einzuhalten. Ausnahmen von den resultierenden Schalldämmmaßen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der tatsächliche „maßgebliche Außenlärmpegel“ i. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 zur DIN 4109 geringer ist als der zugeordnete maßgebliche Außenlärmpegel. In den Räumen, die zum Schlafen dienen, sind Schalldämmlüfter oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Innengeräuschpegel in den Schlafräumen nachts 30dB (A) nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

**Tabelle 8 Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**

| Spalte   | 1                | 2  | 3   | 4   | 5                                     |
|--|------------------|--|---|---|---------------------------------------|
|  |                  |  | Raumarten   |   |                                       |
| Zeile  | Lärmpegelbereich | <b>Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)</b> | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien                            | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | Büroräume <sup>1)</sup> und Ähnliches |
|  |                  |  | erforderliches Schalldämmmaß R <sub>w</sub> , res für Außenbauteile in dB |   |                                       |
| 1  | I                | bis 55                                   | 35  | 30  | -                                     |
| 2  | II               | 56 bis 60                                | 35  | 30  | 30                                    |
| 3  | III              | 61 bis 65                                | 40  | 35  | 30                                    |
| 4  | IV               | 66 bis 70                                | 45  | 40  | 35                                    |
| 5  | V                | 71 bis 75                                | 50  | 45  | 40                                    |
| 6  | VI               | 76 bis 80                                | 2)  | 50  | 45                                    |
| 7  | VII              | >80                                      | 2)  | 2)  | 50                                    |
| <sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.<br><sup>2)</sup> die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.<br>Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) |                  |  |   |   |                                       |

## **C HINWEISE**

### **Artenschutz**

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Dächer auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

### **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 Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer 078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **D Nachrichtliche Übernahmen**

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Anbaubeschränkungs- und Anbauverbotszone des Fernstraßengesetzes nach § 9 FStrG. Bis in einer Entfernung von 40 Metern längs der Autobahn besteht ein Anbauverbot und in einer Entfernung von 100 Metern (Zone der Genehmigungspflicht) längs der Autobahn A 46 bedürfen Vorhaben der Zustimmungspflicht der obersten Landesstraßenbaubehörde.