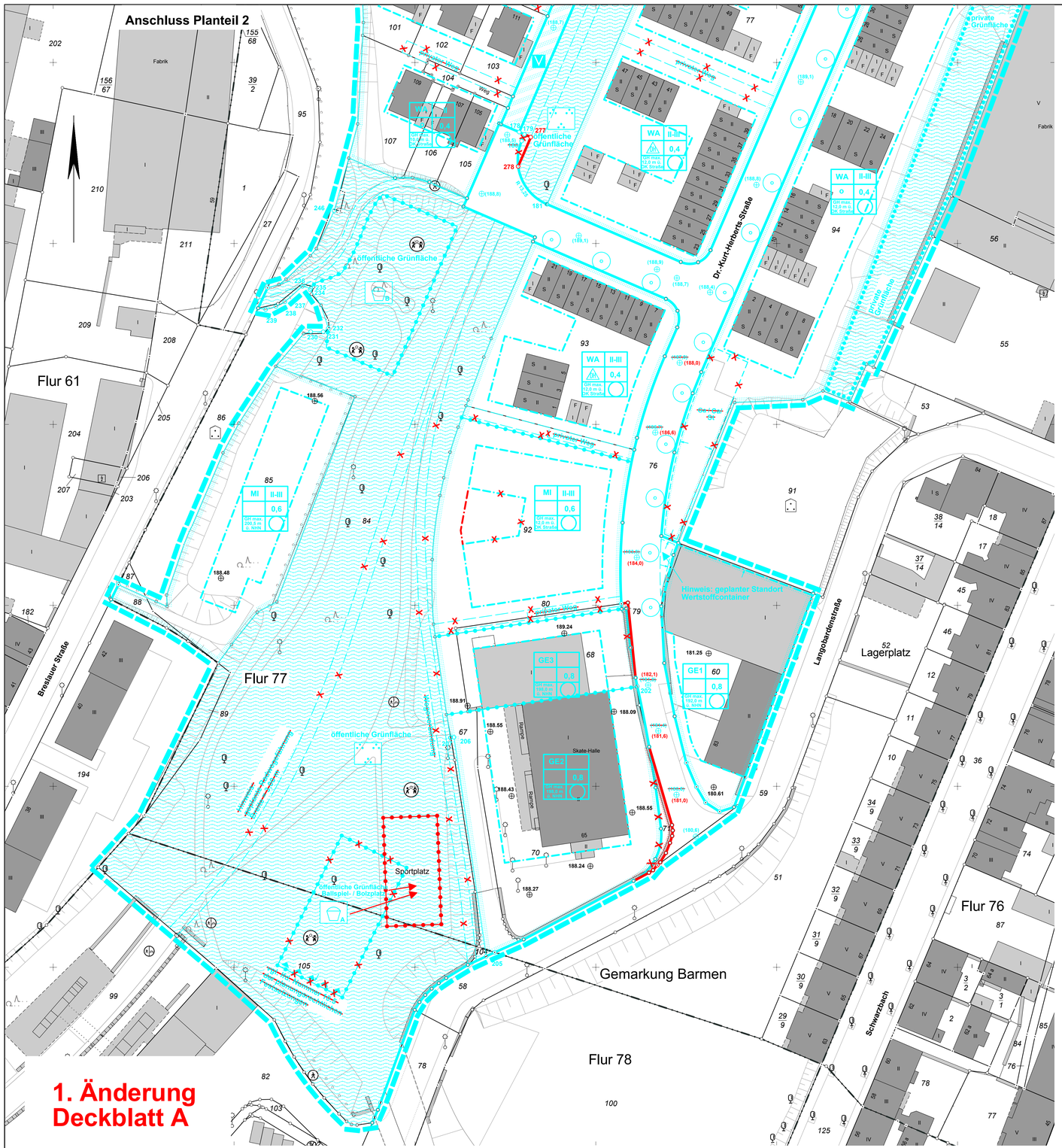


# Anlage 04 zur VO/1202/15

## Stadt Wuppertal

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**7.1 Festsetzung:** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WA-Gebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

**7.2 Festsetzung:** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist innerhalb der MI-Gebiete die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig.

**7.3 Festsetzung:** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der MI-Gebiete Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig.

**7.4 Festsetzung:** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der GE-Gebiete Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

**7.5 Festsetzung:** Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb der gewerblichen Bauflächen unzulässig.

**7.6 Festsetzung:** Einzelhandel ist innerhalb der GE-Gebiete gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktioneller Verbindung und in direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird und diesem in der Grundfläche eindeutig untergeordnet ist. Das Verhältnis der durch das Hauptgewerbe des Handwerksbetriebes/Gewerbebetriebes in Anspruch genommenen Fläche zur Verkaufsfläche muss mindestens 70% zu 30% betragen (§ 9 Abs. 1 BauGB). Dies ist im Baugenehmigungsantrag entsprechend nachzuweisen.

**8.0 Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**8.1 Festsetzung:** In den Wohn- und Mischgebieten ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen zulässig.

**8.2 Festsetzung:** In den Wohn- und Mischgebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen, **Terrassenüberdachungen und Wintergärten** bis zu 3,00 Meter zulässig, **sofern die jeweilige bauliche Anlage eine maximale Tiefe von 3,5 m, gemessen von der Außenkante des Hauptgebäudes nicht überschreitet (§ 31 Abs. 1 BauGB).** Die Oberkante der Terrassen darf dabei maximal 1,00 Meter über dem späteren Niveau des Grundstücks liegen.

**8.3 Festsetzung:** Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

**9.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

**9.1 Festsetzung:** Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, gemessen im rechten Winkel, ein Maß von 0,80 m über der Oberkante der zugeordneten fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

**10.0 Regelung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

**10.1 Festsetzung:** Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets werden für die Gewerbeflächen TF$_1$ (GE 1) bis TF$_3$ (GE 3) des Bebauungsplangebiets folgende Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß E DIN 45691 festgesetzt.

| | $L_{EK,i}$ [dB(A)/m²] tags (06:00 bis 22:00 Uhr) | nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) |
|---|---|---|
| TF Nr. | | |
| GE 1 | 62 | 50 |
| GE 2 | 62 | 50 |
| GE 3 | 60 | 48 |

**10.2 Festsetzung:** Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente die zulässigen Beurteilungspegel der Emissionen, bezogen auf die Teilflächen, nach der im Schallschutzgutachten aufgeführten Gleichung zu ermitteln. Zum weiteren Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{IK,i}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonstigen erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

**10.3 Festsetzung:** Im Bereich der mit der Signatur „Fassaden, an denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sind" versehenen Gebäudefassaden muss durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen gemäß der Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 reagiert werden.

**10.4 Festsetzung:** Innerhalb des Plangebietes sind die Gebäudefassaden durch geeignete bauliche und technische Maßnahmen gemäß der Anforderungen des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109 auszuführen.

**10.5 ~~Festsetzung:~~** ~~Entlang der südlichen Begrenzung des in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Ballspielplatzes ist als Ersatz für einen Ballfangzaun eine Schallschutzwand zu errichten. Die Höhe der Schallschutzwand muss mindestens 5,0 m über der Oberkante des zukünftigen Geländes liegen. Liegt der Ballspielplatz tiefer als die Oberkante der öffentlichen Grünfläche, muss die Mindesthöhe der Schallschutzwand auf der Seite des Ballplatzes gemessen werden.~~

**11.0 Regelung für Pflanzbindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

**11.1 Festsetzung:** Auf den festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

**12.0 Regelung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**12.1 Festsetzung:** Die Baumscheiben in den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Mindestgröße von 3,0 x 2,0 m auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**12.2 Festsetzung:** Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 15° sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Mischgebieten (MI) extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**12.3 Festsetzung:** Im Mischgebiet 1 (MI 1) ist ein Laubbaum je acht Stellplätze zu pflanzen.

**13.0 ~~Regelung zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)~~**

**13.1 Festsetzung:** Innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, auf den speziell festgesetzten Flächen (Ga, Ca, St) sowie nach Maßgabe der BauO NRW im seitlichen Grenzabstand zur Grenze zulässig.

**13.2 Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Wohn- und Mischgebieten bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen nach Landesrecht nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie eine Grundfläche von bis zu 5 qm zulässig.

**14,0** ———

**14.1** ———

**B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)**

**15.0 Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen, Grundstücksfreiflächen und Antennen**

**15.1 Gestaltungsfestsetzung:** Zulässige Dachformen sind: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD) und Zeltdach (ZD).

**15.2 Gestaltungsfestsetzung:** Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis braun und grau bis schwarz auszuführen. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

**15.3 Gestaltungsfestsetzung:** Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig.

**15.4 Gestaltungsfestsetzung:** Die Summe der Breite der Dachöffnungen (Dachgauben, Dacheinschnitte) darf maximal 2/3 der Traufl änge der jeweils zugeordneten Dachseite betragen.

**15.5 ~~Gestaltungsfestsetzung:~~** ~~Zur Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind an Landstraßen, heimischen Straßen oder als Steinmauern mit einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern auszuführen. Innerhalb der Pflanzungen dürfen Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden, wenn eine Durchsicht gegeben ist. Die Laubhecken sind zu pflegen, ggf. durch nachträgliche Anpflanzungen zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.~~

**15.6 Gestaltungsfestsetzung:** Aneinandergebaute Garagen sowie aneinander gebaute Carports sind auf einer gemeinsamen Flucht zu errichten.

**15.7 Gestaltungsfestsetzung:** Satellitenantennen und sonstige Außenantennen sind an den der öffentlichen Erschließungsfläche und den der öffentlichen Grünfläche zugewandten Fassadenseiten unzulässig.

**15.8 Gestaltungsfestsetzung zu Einfriedungen der Vorgartenzone:**
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Vorgartenzonen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern oder Steinmauern zulässig. Begleitend zu den Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden, wenn eine Durchsicht auf die Heckenpflanzung gegeben ist (z.B. Stabmattenzäune). Die weiteren Vorschriften zur Gestaltung der Vorgärten unter lfd. Nr. 15.3 sind zu beachten.

**15.9 Gestaltungsfestsetzung zu Einfriedungen der Hausgartenflächen zu den öffentlichen Flächen:**
Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hausgartenflächen sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene Laubhecken aus heimischen Sträuchern ohne Beschränkung der Höhe zulässig. Begleitend zu den Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m errichtet werden, wenn eine Durchsicht auf die Heckenpflanzung gegeben ist (z.B. Stabmattenzäune).

**15.10 Pflanzliste zu den Heckenpflanzungen nach 15.8 und 15.9**
Für alle Heckenpflanzungen kann aus nachfolgender Pflanzliste eine entsprechende Auswahl getroffen werden.

Bepflanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:
Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 – 100 cm.

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Taxus baccata | Eibe |

**C. HINWEISE**

**16.0 Gestaltung Doppelhaushälften und Hausgruppen**
Die Fassaden und Dacheindeckungen von zusammengehörenden Doppelhaushälften (Doppelhäusern) und von zusammengehörenden Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

**17.0 Kampfmittelräumdienst**
Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Tel.: 0211.475.2165, Fax 0211.475.2976, zu verständigen.

**18.0 Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzept**
Nach der Durchführung des Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzepts sind im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans keine Flächen anzutreffen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

**19.0 Wertstoffcontainer**
Im Bereich der nördlichen Platzfläche wird ein Standort für Wertstoffcontainer vorgehalten.

**20.0 ~~Private und öffentliche~~ Wege**
~~Die privaten Wege sind~~ In den öffentlichen Grünflächen verlaufenden Wege sind als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen. Die genaue Lage ergibt sich aus der Einteilung der Grundstücke.

**21.0** ———

**22.0 ~~Regelung der Zulässigkeit bestimmter Anlagen, baulicher und sonstiger Anlagen, Gewerbetypen in überwiegend bebauten Gebieten, die gemäß dem festgesetzten Baugebiet unzulässig wären (§ 1 Abs. 10 BauNVO)~~**

**22.1 Festsetzung:** Im Mischgebiet 5 (MI 5) sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden Autoverwertungsbetriebs zulässig. Das Immissionsverhalten darf sich gegenüber der genehmigten Nutzung nicht verschlechtern (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

**23.0 Regelung der Unzulässigkeit von Wohnnutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

**23.1 Festsetzung:** In dem entsprechend festgesetzten Bereich (vgl. Planzeichnung) ist eine Wohnnutzung unter den folgenden Voraussetzungen zulässig.
Errichtung einer 4,0 m hohen Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 65 m entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 91 und 32, Flur 67, Gemarkung Barmen
oder
Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf den Flurstücken 91 und 32, Flur 67, Gemarkung Barmen.

**24.0 ~~Hinzukommende Planzeichen~~**

~~Abgrenzung von Flächen, in denen aus Gründen besonderer Umstände (vgl. Ziffer 15.1 Textliche Festsetzungen) eine Wohnnutzung unzulässig ist (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).~~

**25.0 Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414, zuletzt geändert duerch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11 2014 (BGBl. I S. 1748). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

| | | |
|---|---|---|
| Maßstab: 1 : 500<br>0 m 10 m 20 m 30 m | | Parametereinstellung:<br>UTM Maßstabsreduktion: 0,9996<br>Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999748889<br>Streckenreduktion: -2,5 cm auf 100 m<br>mittlerer Rechtswert: 376,191 km<br>Erdradius: 6383 km<br>mittlere ellip. Höhe: 250,00 m |
| Kartengrundlage:<br>Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte | Lage im Stadtplan:<br>**37682, 37683** | Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM<br>Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen |

**Rangierbahnhof Wichlinghausen**

**Bebauungsplan 1076** **Teil 3**

**Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen.**

**1. Änderung Deckblatt A**

# 1076
Planteil 3

# Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss