

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1729), i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie Planungssicherstellungs- gesetz - PlansIG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2021 (BGBl. I S. 383), BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 58), 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 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV NRW S. 218).

**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)  
 II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

GH11,2-n Gebäudehöhe, als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 0 Bauweise: Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO), Geschlossen (§ 22 Abs. 3 BauNVO), Altsiedler (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Private Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkfläche  
 Verkehrsbenutzter Bereich  
 Fußweg

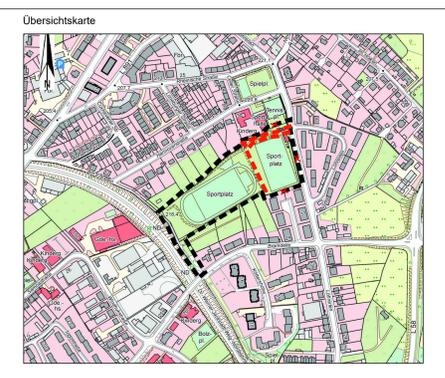
**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
 unterirdisch  
 Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Öffentliche Grünflächen  
 Sportplatz  
 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. 25 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**  
 St Stellplätze  
 Ga Garagen  
 Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mülgefäßen  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NNH  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugetieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- Stellplätze und Garagen/ Carports**  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-St-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Die Zufahrtbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,0 m und bei Doppelgaragen max. 5,0 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Natur und Landschaft**  
 Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extern zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kriechpflanzenmischung anzubauen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
 Im Bereich der Anpflanzungssetzung im Bebauungsplan, südlich der öffentlichen Erschließung, ist eine Hecken- oder Ligusterhecke entsprechend der nachfolgenden Vorgaben anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):  
 Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 - 100 cm, 2 - 3 Pflanzen pro m<sup>2</sup>, Pflanzstreifenbreite mindestens 1,00 m.
- Lärmschutz**  
 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m entlang der östlichen Planbebauung zwingend zu errichten. Die Luftschalldämmung der Lärmschutzwand muss DLR > 24 dB (Gruppe B3) gemäß DIN EN 1793-2 erfüllen.  
 Die Lärmschutzwand muss von beiden Seiten mit Efeu oder Wilder Wein begrünt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Bedingte Festsetzung**  
 Bevor das Kleinspielfeld genutzt werden darf, muss die festgesetzte Lärmschutzwand realisiert werden, wenn nur in einer der geplanten Wohngebäude gewohnt wird (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**  
**1. Dacheindeckung**  
 Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarz/antrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.  
**2. Doppel- und Reihenhausbebauung**  
 Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses und jeder Reihenhauszeile sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser und jeder Reihenhauszeile sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachstuhlstand zu errichten.  
**3. Vorgartenbereiche**  
 Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. 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. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Mülbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 25 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.  
**C Hinweise**  
**1. Baugrund/Entwässerung**  
 Das Sportplatzgelände liegt im Bereich des sog. Schwelmer Massenkalks. In den bis zu 25 m hohen Einschnittabschnitten an der Nordbahntrasse - südwestlich des Baugrundstückes - steht der Fels überwiegend basisch an. Daran sind aber auch Spalten und Hohlräume in der Felswand zu erkennen. Im Kalksteingebiet besteht eine latente Gefahr von Erdfällen (Verbrüchlicher bis zur Geländeoberfläche), die sich durch Einstruz von Decken über den beschriebenen Dolinen bis an die Geländeoberfläche richtungsmäßig durchdringen können. Es wird daher dringend von einer Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Untergrundverhältnisse abgeraten.  
 Im nordwestlichen Abtragungsbereich des Kunstrasenplatzes steht der Fels hoch an, also mindestens teilweise ist nicht viel Bodenauftrag im Gesamtplanbereich zu erwarten.  
**2. Altlasten/ Bodeneingriffen**  
 Bei Bodeneingriffen im Bereich des Sportplatzunterbaus können künstliche Anschließungen mit Belastungen angefordert werden, die abfalltechnisch relevant sind. Auch beim natürlich anstehenden Bodenmaterial der geologischen Formation des Schwelmer Massenkalkes ist mit geeigneten Belastungen bei einigen Schwermetallen (insbesondere Zink) zu rechnen.  
 Bei den zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen unter dem Sportplatz und den natürlichen Böden - ist zu beachten, dass diese einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.  
**3. Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen**  
 Aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind die Betriebszeiten des Kleinspielfeldes einzuschränken, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Die genauen Betriebszeiten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.  
**4. Betriebszeiten Kleinspielfeld**  
 Aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind die Betriebszeiten des Kleinspielfeldes einzuschränken, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Die genauen Betriebszeiten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.  
**5. Technische Regelwerke**  
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gütepläne, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Güteverzeichnis der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42273 Wuppertal, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



**Stadt Wuppertal**  
 Lage im Stadtplan: 37783  
 Kartgrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte  
 Lagefestpunkt: ETRS89 / UTM  
 Höhenfestpunkt: NNH-Höhen 2016  
 Maßstab: 1 : 500  
 0m 10m 20m 30m

# 1233 Offenlegungsbeschluss