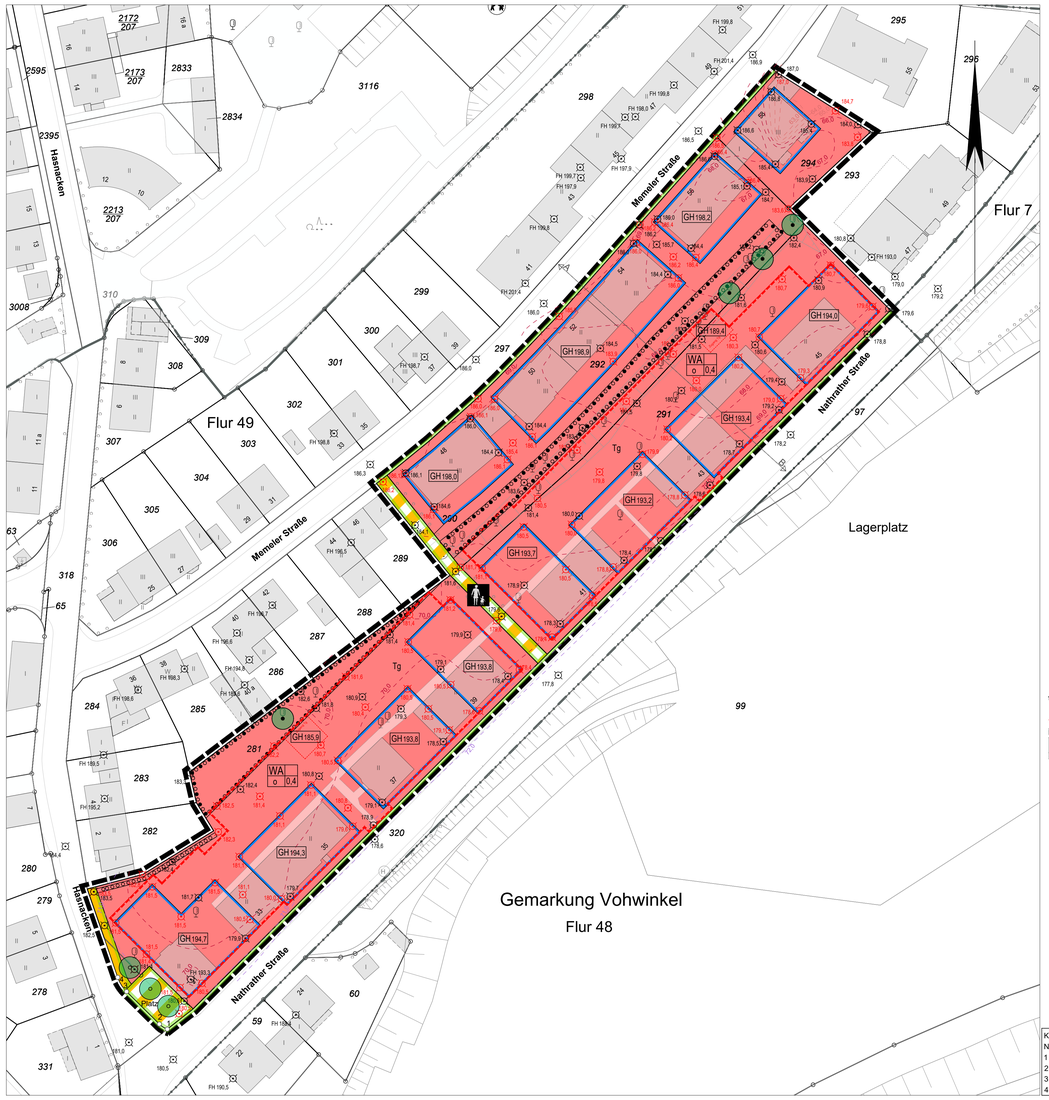


Koordinatenverzeichnis (ETRS89)		
NR.	Rechts	Hoch
1	32365438.48	5677793.64
2	32365436.65	5677794.81
3	32365429.08	5677802.31
4	32365427.03	5677805.59

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV.NRW. S. 822). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

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)

GH 14,8 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

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)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tg — Tiefgarage

116.0 m — vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NHN

116.0 m — festgesetzte Soll-Geländehöhe in m über NHN

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

Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1256 V - Memeler Straße / Nathrather Straße - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 4 BauNVO)

In dem Wohngebiet (WA) sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1256 V - Memeler Straße / Nathrather Straße - verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt (§ 18 BauNVO).

2.3 Geländehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte in den Plan eingetragen (§ 18 BauNVO). Zwischenhöhen sind durch Interpolieren zu ermitteln. Die vorhandenen Geländehöhen sind im Bebauungsplan hinweislich vermerkt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 23 BauNVO)

Terrassen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unterhalb der Geländeoberfläche in den als Tiefgaragen gekennzeichneten Bereichen (Tg) zulässig. Die oberirdischen Zufahrten, Ein- und Ausgänge, technische Anlagen zur Be- und Entlüftung der Tiefgarage sowie zur Versorgung der Heizungszentrale im Untergeschoss sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Fahrradabstellplätze sowie eine Steganlage zur barrierefreien fußläufigen Zuwegung sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§12 Abs. 4 BauNVO).

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018)

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen. In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	L_a – 30	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

6. Natur und Landschaft

6.1 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ersatzquartiere Brutvögel und Fledermäuse

Für Fledermäuse sind 20 Einbaukästen als Sommer- und Winterquartiere an oder in den Fassaden der Neubauten vorzusehen. Je Verlust eines Baumes mit Baumhöhle sind vorgezogen drei selbstreinigende Fledermauskästen an geeigneten Gehölzen der Umgebung anzubringen.

Lichtemissionen

Zum Schutz der dämmerungs- und nachtaktiven Fauna ist das Ausmaß der künstlichen Beleuchtung bzgl. Intensität, räumlicher Ausdehnung und Zeitraum ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen (s. auch Hinweise C 1.). Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchtmittel (Farbtemperatur warm-weiß; maximal 3000 Kelvin) in vollständig geschlossener Bauweise mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C sowie einer Lichtabschirmung nach oben zu verwenden.

6.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beanspruch werden müssen sowie Dachterrassen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich.

6.3 Festsetzung von Einzelgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Bestanderhalt Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Anpflanzung von Einzelbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Für die festgesetzten Neupflanzungen von Einzelbäumen sind Bäume 2. Ordnung als Hochstamm 16/18 cm zu verwenden. Die Standorte sind nicht lagegenau im Bebauungsplan festgesetzt; geringfügige Abweichungen sind möglich. Je Standort ist eine offene Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen sowie ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ einzuplanen. Die Baumscheiben sind mittels Bügeln oder vergleichbaren Maßnahmen vor Stammschäden zu schützen. Die Baumart ist zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

6.4 Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Bepflanzung anhand folgender Mindestpflanzqualitäten und -vorgaben vorzunehmen:

- Bäume: Hochstamm 14/16 cm, 1x je 100 m² Pflanzfläche

- Sträucher: 2x. v., Höhe 60 - 100 cm

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nordwestlichen Planbereich (im Grenzbereich zum Grundstück Hasnacken 2) ist mit einer Schnitthecke aus Liguster (Ligustrum) zu bepflanzen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 1,80 m zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6.5 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, 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 Fahrradräder und Mülbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW 2018)

1. Einfriedung

Einfriedungen sind in den Vorgärten (s. planungsrechtliche Festsetzung A 6.5) ausschließlich als Hecken entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zulässig.

Pflanzliste der zulässigen Laubgehölze:

Ligustrum, Liguster

Acer campestre, Feldahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Fagus sylvatica, Rotbuche

C Hinweise

1. Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Im Falle einer erforderlichen Rodung innerhalb der Sperrfrist ist mittels ökologischer Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

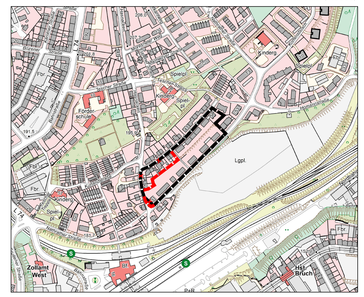
Zur Vermeidung einer erhöhten Vogelkollisionsgefahr durch Kulissenspiegelung, die sich maßgeblich aus der Errichtung der Gebäude in einem gehölzgeprägten Umfeld oder einer gehölzgeprägten Planung desselben ergeben, sind bei großflächigen Verglasungen von Gebäudeteilen vorsorglich geeignete Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lichtemissionen sind der Einsatz von Bewegungsmeldern, die gezielte Beleuchtung der erforderlichen Bereiche, die Vermeidung von Streulicht, die Anbringung der Beleuchtungsquellen möglichst bodennah, die Beleuchtungsrichtung nach unten und die Abschirmung nach oben.

2. Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN Normen, VDI-Richtlinien, Gutachten oder andere Regelungen Bezug genommen wird, sind diese im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1 in Wuppertal Barmen, Zimmer C-227 von Mo. - Do. in der Zeit von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie am Fr. von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr einsehbar.

Übersichtskarte — Maßstab (1:5000)



geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 36577, 36578



1256V Offenlegungsbeschluss

Planteil 1

Memeler Straße / Nathrather Straße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan — 1256V — Planteil 1

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen

Ansicht Nathrather Straße (Hinweisliche Darstellung ohne Maßstab)



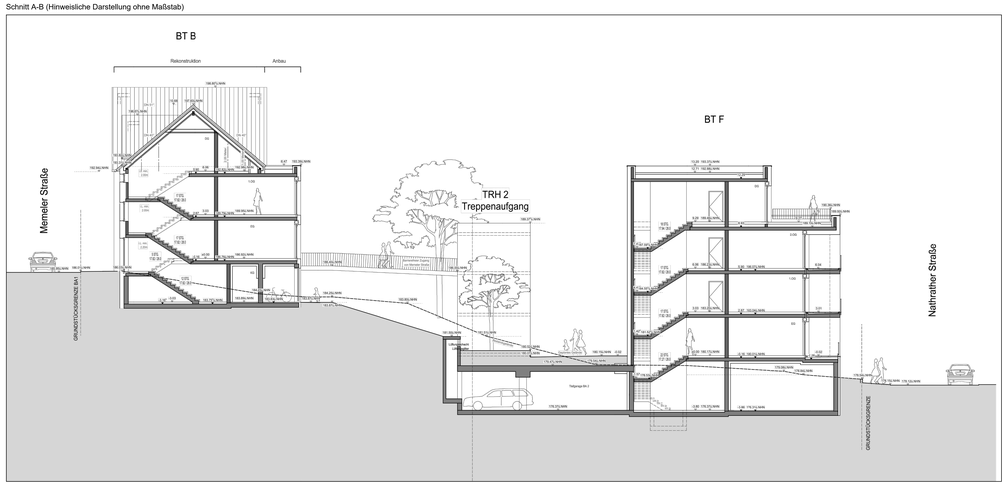
Ansicht Memeler Straße (Hinweisliche Darstellung ohne Maßstab)



geplante Bebauung (Hinweisliche Darstellung ohne Maßstab)



Schnitt A-B (Hinweisliche Darstellung ohne Maßstab)

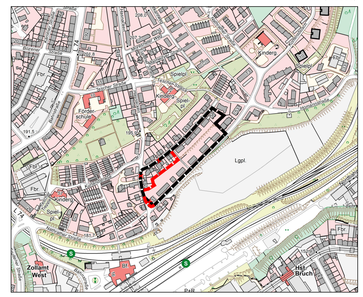


1256V Offenlegungsbeschluss

Planteil 2

Übersichtskarte

Maßstab (1:5000)



geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 36577, 36578



Memeler Straße / Nathrather Straße

Vorhaben- und Erschließungsplan 1256V Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen