



**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),  
 IV. durch das **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1541), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)  
 Verordnung über die **bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),  
 Verordnung über die **Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichnungsverordnung 1995 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
 Bauordnung für das **Land Nordrhein-Westfalen** (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

**A Planzeichen**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**  
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)  
 VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**GH max. 198,0 m** max. Gebäudehöhe in Metern über NHN (2016) (§ 18 BauNVO)  
 ü. NHN

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**  
 o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 Erhalt Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 70,0 Isophone für den Außenlärmpegel nach DIN4109 in dB (A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

**Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**  
 FD Flachdach

**B Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Maß der Nutzung**  
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf im WA die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Vogelschlag  
 Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind Vogelschutzgläser bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. Markierungen auf den Glasflächen vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109  
 Im Plangebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schallschutzwerte gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.  
 Die Außenbauteile für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien, Aufenthaltsräume in Wohnungen; Überwachungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume sowie Büros und ähnliche Räume in öffentlichen Gebäuden sind mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_{A,ges}$  von mindestens 30 dB(A) auszuführen. In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_{A,ges}$  von  $> 40$  dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schallschutzwertmaß ( $R_{w,ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_{A,ges}$ ) (siehe Isophone in der Planzeichnung) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büros und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schallschutzwertmaß ( $R_{w,ges}$ ) in dB	$\geq 25$	$\geq 30$	$\geq 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschutzwertmaß  $R_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der von Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_a$  zur Grundfläche des Raumes  $S_r$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor  $K_{ra}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.  
 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.

- Lüftungseinrichtungen**  
 Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen Außenlärmpegel von 45 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallschützenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.
- Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**  
 Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn diese einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht sind. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig.
- Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
**Stallplatzbegrünung**  
 Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je 8 PKW-Stellplätze ein Baum mit einem Stammmumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ erforderlich. Sofern möglich, sind unterirdische Wurzelbrücken zur Verzahnung der Baumscheiben untereinander vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m² haben, sie sind zu begrünen. Niederschlagswasser von mindestens 10 m³ ist jeder Baumscheibe zuzuführen.
- Dachbegrünung**  
 Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen bis 20 Grad Neigung sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung aus niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein schadstoffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sind zu beachten (§ 9 Abs. 25 a BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW).
- Vorgärten**  
 Als Vorgärten gelten die nichtbebaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nichtbefestigten Flächen der Vorgärten sind vollständig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)**

Pkt.-Nr.	rechts	hoch
P1	372473.1	5680126.3
P2	372489.1	5680126.1

Die Dokumentation ab dem Teilungsbeschluss für den Plan 1273/2 erfolgt in dem Plan 1273/2.

# 1273/1

Die Planunterlagen (i.S.d. § 1 PlanZV hat den Stand von März 2020.	Die städtebauliche Planung ist gemäß § 3 PlanZV festgelegt.	Vorbereitender Bauztl. Architektin Part mdB Neugauer Straße 99 42115 Wuppertal	Entworfen im Juni 2023. Essen, den	Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen Der Oberbürgermeister	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (StBaU) hat am 29.04.2023 für den Plan 1273 die Teilung in die Pläne 1273/1 und 1273/2 und für diesen Plan 1273/1 die Offenlegung (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (StBaU) hat am 29.04.2023 für den Plan 1273 die Teilung in die Pläne 1273/1 und 1273/2 und für diesen Plan 1273/1 die Offenlegung (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.	Diese Plan... ist vom xx.xx.20xx bis zum xx.xx.20xx... öffentlich ausgestellt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Der Oberbürgermeister Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den
Wuppertal, den	Wuppertal, den	Wuppertal, den	Essen, den	Wuppertal, den	Wuppertal, den	Wuppertal, den	Wuppertal, den
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur	Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur	Antonio Pinca, Geschäftsführer	BKR Essen	Ressortleiter	Vorsitzender des StBaU	Vorsitzender des StBaU	i.A.

**C Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

- Festsetzungen für alle Baugebiete**  
 Hecken als Einfrischung  
 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW sind Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als standortbäumliche Gehölze zulässig, begleitend zu diesen Gehölzplantagen sind auch offene Zäune an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig.
- Hinweise**  
**1. Artenschutz**  
 Es wird auf folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:  
 - Vor der Bauleitzeichnung sind Baumhöhen, die ein Habitatpotential für Fledermäuse aufweisen, nach vorheriger Kontrolle zu verschließen.  
 - Pro betroffene Höhle sind drei geeignete Fledermauskästen an Gehölsen im Umfeld anzubringen. Dabei sind selbstreißende Kästen zu verwenden.  
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine Bauleitplanung im Zeitraum 01.03. - 30.09. nicht zulässig.  
 - Bäume, die erhalten bleiben, sind während der Abriss- und Bauphase durch die Errichtung eines Schutzzaunes oder bei beengten Verhältnissen durch einen Stammschutz aus Holzbrettern und Pfostenelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Die DIN 18520 und die RAS-LP 4 sind zu beachten.
- Altlasten und Bausubstanz**  
 Zur Regelung und Beachtung bodenschutzrechtlicher und technischer Belange, wie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung Wiederverwertung der auf der Gesamfläche bewegten Bodennüssen, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Vor der Neubebauung ist eine ergänzende Gefährdungsabschätzung erforderlich. Das daraus abgeleitete Bodenmanagement ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Reste der Auffüllung und der Altbauwerke müssen im Bereich der geplanten Fundamente vollständig entfernt werden.
- Baumschutzsatzung**  
 Es gilt die Baumschutzsatzung in der aktuellen Fassung.
- Geplante Heizungsanlagen**  
 Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden zukünftig klimagerechte und nachhaltige Heizungsanlagen gesetzlich vorgeschrieben. Werden dabei Brennstoffe verwendet, ist gutachterlich nachzuweisen, dass deren Verbrennung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Luftqualität, haben.
- 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 C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Übersichtskarte ABK Maßstab (1 : 2.500)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1273 - Christbusch - gem. Beschluss vom 29.04.2021

Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1273 - Christbusch - in die Bebauungspläne 1273/1 - Christbusch / Am Unterbarmer Friedhof - und 1273/2 - Christbusch / Ritterstraße - gem. Beschluss vom X

**Stadt Wuppertal**

Kartengrundlage: ObVI Dipl.-Ing. Tom Löttinghaus  
 Umgebung: Liegenschaftskataster ALKIS  
 Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM  
 Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 250  
 0m 5m 10m 15m

Lage im Stadtplan: 37280

Christbusch / Am Unterbarmer Friedhof  
 Bebauungsplan 1273/1