

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

Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)

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

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),
i.V. durch das **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) 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

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

VII — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

GH max. 198.0 m ü. NHN — max. Gebäudehöhe in Metern über NHN (2016) (§ 18 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 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

1. 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.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten sind Vogelschutzgläser bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. Markierungen auf den Glasscheiben 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.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109
Im Plangebiet 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 Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und ähnliche Räume sowie Büroräume und ähnliche Räume in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) sind mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB(A) 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 Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) (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; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB	L_a – 25	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.
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.

3.2 Lüftungseinrichtungen
Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen Außenlärmpegel von 45 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mitschalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichendeBelüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

4. 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.

5. Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Stellplatzbegrünung
Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je 8 PKW-Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang 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 m² ist jeder Baumscheibe zuzuführen.

5.2 Dachbegrünung
Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen bis 20 Grad Neigung sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung aus niedrigwüchsigen, trockenheitsresisten Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 10 cm zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein schadstofffreies, 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).

5.3 Vorgärten
Als Vorgarten gelten die nichtüberbaubaren 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 vollflächig 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).

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

1. Festsetzungen für alle Baugebiete
Hecken als Einfriedung
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW sind Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als standortheimische Gehölze zulässig, begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch offene Zäune an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig.

D Hinweise

1. Artenschutz
Es wird auf folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen:
- Vor der Baufeldfreimachung sind Baumhöhlen, die ein Habitatspotential für Fledermäuse aufweisen, nach vorheriger Kontrolle zu verschließen.
- Pro betroffene Höhle sind drei geeignete Fledermauskästen an Gehölzen im Umfeld anzubringen. Dabei sind selbstreinigende Kästen zu verwenden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine Baufeldräumung 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 Polsterelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind zu beachten.

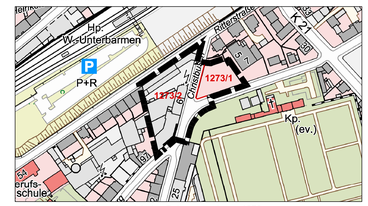
2. Altlasten und Bausubstanz
Zur Regelung und Beachtung bodenschutzrechtlicher und technischer Belange, wie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/ Wiederverwertung der auf der Gesamtfläche bewegten Bodenmassen, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren 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 Altbebauung müssen im Bereich der geplanten Fundamente vollständig entfernt werden.

3. Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung in der aktuellen Fassung.

4. Geplante Heizungsanlagen
Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden zukünftig klimagerechte und nachhaltige Heizanlagen gesetzlich vorgeschrieben. Werden dabei Brennstoffe verwendet, ist gutachterlich nachzuweisen, dass deren Verbrennung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Luftqualität, haben.

5. 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:
ÖbVI Dipl.-Ing. Tom Lüttringhaus

Umgebung: Liegenschaftskataster ALKIS
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 250
0m 5m 10m 15m

Lage im Stadtplan: 37280



Christbusch / Am Unterbarmer Friedhof

Bebauungsplan 1273/1

1273/1

Die Planunterlage i.S.d. § 1 PlanZV hat den Stand von März 2020. Wuppertal, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die städtebauliche Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt. Wuppertal, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Vorhabenträger Bautal Architekten Part mdB Nevigeser Straße 99 42113 Wuppertal Wuppertal, den Antonio Pinca, Geschäftsführer	Entworfen im Juni 2023. Essen, den BKR Essen	Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen D e r O b e r b ü r g e r m e i s t e r Wuppertal, den Ressortleiter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (StaBa) hat am 29.04.2021 für den Plan 1273 die Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Wuppertal, den Vorsitzender des StaBa	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (StaBa) hat am für den Plan 1273 die Teilung in die Pläne 1273/1 und 1273/2 und für diesen Plan 1273/1 die Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Wuppertal, den Vorsitzender des StaBa	Dieser Plan ---- ist vom xx.xx.20xx bis zum xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB). D e r O b e r b ü r g e r m e i s t e r Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den I.A.

Stand: 31.07.2023