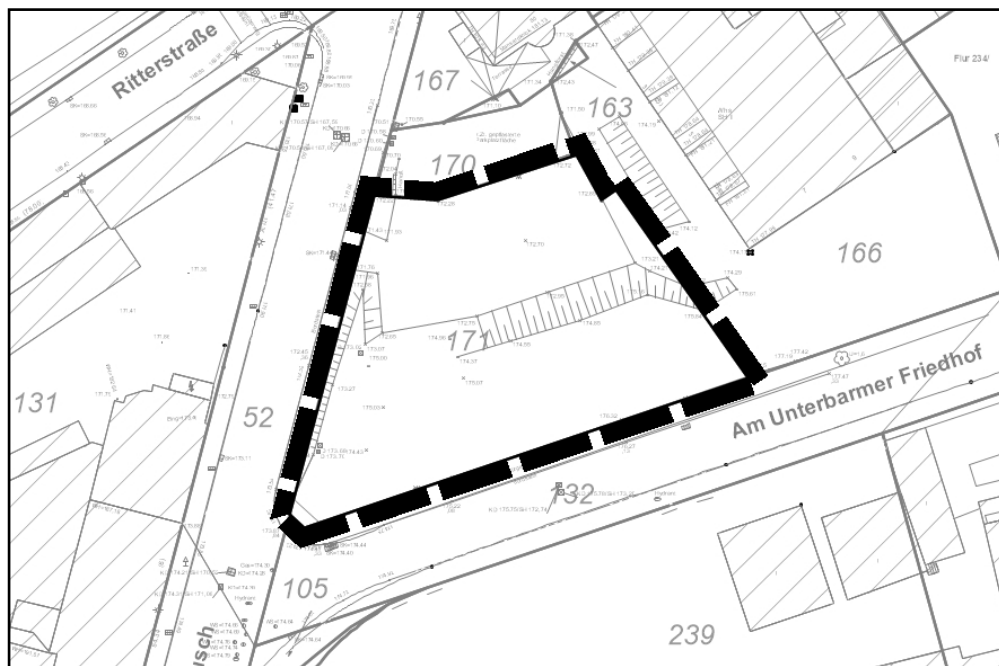


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1273/1 - Christbusch / Am Unterbarmer Friedhof -



Stand 04.2024

Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

- 1.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften
Im Plangebiet wird ein WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) wird als max. Gebäudehöhen über NHN festgesetzt.
Im WA wird eine maximale Gebäudehöhe von 198,0 m über NHN festgesetzt.
 - 1.2.2 Zulässige Grundfläche/Geschossfläche (§ 19 BauNVO)
Für das WA wird max. Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
 - 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Für das WA wird eine max. Vollgeschosszahl von sieben festgesetzt.
 - 1.2.4 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)
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.
- 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen
 - 1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für das WA wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem singulären, freistehenden Wohnhaus entspricht.
 - 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Im WA wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen der Gebäudeplanung definiert, die so gewählt werden, dass die Abstandsflächen sich max. bis zur Mitte der angrenzenden Straßen ausdehnen.
- 1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung
 - 1.4.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Entlang der Straßen Christbusch und Am Unterbarmer Friedhof werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

1.5 Natur und Landschaft

1.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 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 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.

1.5.2 Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Solaranlagen und Solarkollektoren

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.

1.5.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Stellplatzbegrünung

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 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 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	$L_a - 25$		

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Hecken als Einfriedung (§89 BauO NRW)

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.

C. 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.

2. Altlasten und Bausubstanz

Zur Regelung und Beachtung bodenschutzrechtlicher und technischer Belange, wie der ordnungsgem

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.