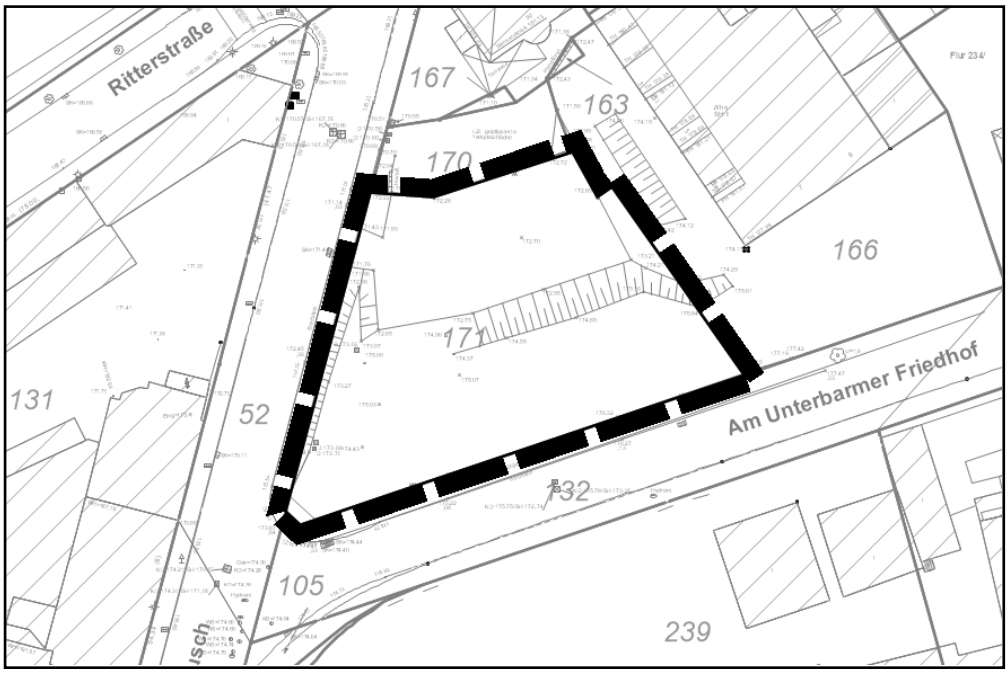
# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 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*

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.

*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).

*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).

## 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 (La) (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 SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL 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 schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

# 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 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. Im Plangebiet stehen 4 nach Satzung geschützte Bäume.

## 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.