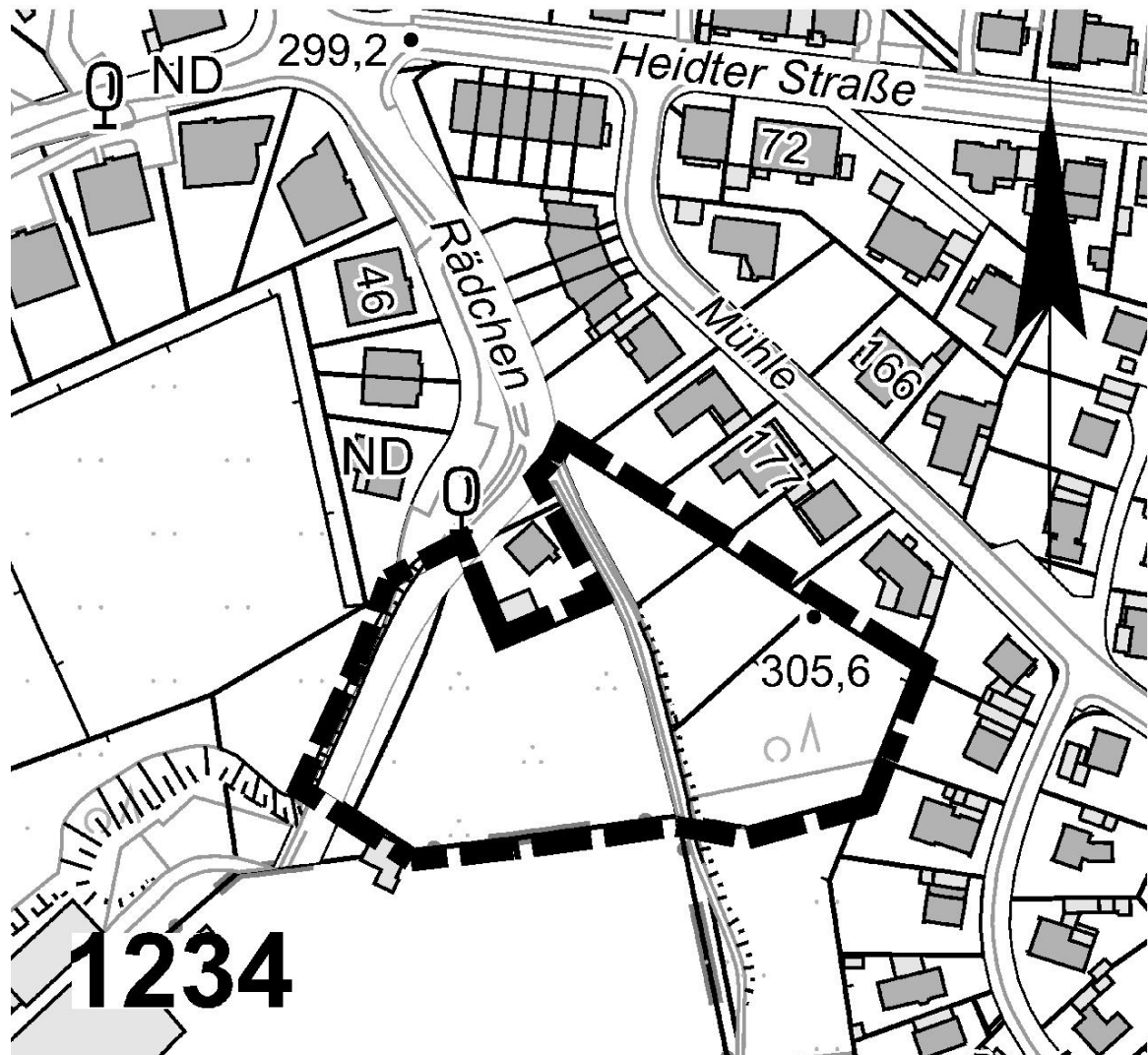


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 1234 - Rädchen Süd -



Stand Mai 2025

Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximale Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN 2016).

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Terrassenüberdachungen sind als Teil der Hauptanlage allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m³ nicht überschreitet (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen für Tg, Ga und St zulässig.

1.4 Natur und Landschaft

1.4.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Bodenbeläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein zu verwenden. Der Abflussbeiwert muss bei höchstens 0,25 liegen und ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.4.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.4.3 Vorgartenbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Vorgärten sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen,

Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.

Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig.

1.5 Immissionsschutz

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III – VI gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

Die zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 (a)

(a) Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6).

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$ dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von erf. $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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 eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-V festgesetzt ist, sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

2. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA1)

2.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal fünf Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der Baugrenzen und dafür vorgesehener Flächen zulässig. Die Grundflächenzahl kann durch unterirdische Flächen, ausschließlich für die Tiefgarage, bis max. 0,6 überschritten werden. Die Tiefgarage im WA1 ist nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA2)

3.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

4. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA3)

4.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

5. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA4)

5.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

5.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen von geeigneten Dächern sind ausschließlich braune/ rotbraune sowie schwarze/ anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortheimische Gehölze in Form einer Schnitthecke zulässig. Folgende heimische Straucharten sind schnittverträglich und zulässig:

- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hainbuche/Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Weißdorn (*Crataegus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eibe (*Taxus baccata*)
- Weiden (*Salix*)

Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als durchlässige Zäune oder Natursteinmauer/ Gabionen errichtet werden.

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

2. Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA3, WA4)

Dachform und Firstrichtung

Im WA3 und WA4 werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35°- 45° festgesetzt. Bei den Dächern von Dachaufbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Doppelhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten.

C. Hinweise

1. Umgang mit Böden

Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

2. Bauzeitenregelung i.S.d. § 39 BNatSchG

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Die Gehölzrodung sollte sich darüber hinaus auf das nötige Maß beschränken. Sollten Horste in den zu fällenden Gehölzen gefunden werden, ist ein weiteres Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal zu klären.

3. Kartierpflicht im WA4

Für das WA4 besteht eine Kartierpflicht, da das Gehölz aufgrund des Artenschutzes überprüft werden muss. Dies muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

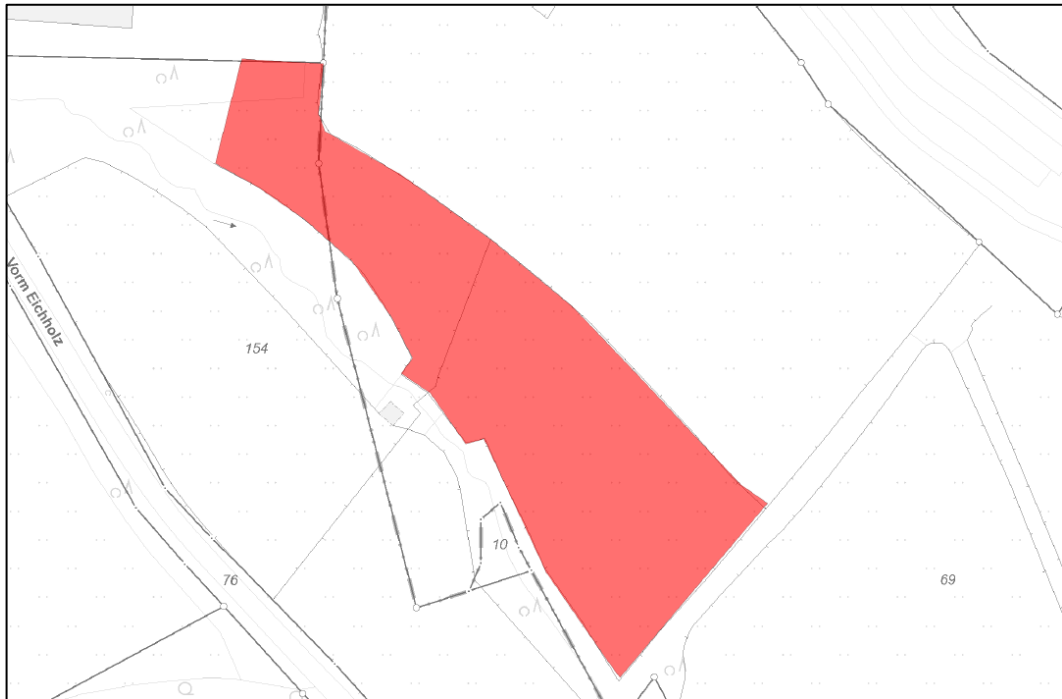
4. Kompensationsflächen

Insgesamt müssen zum Ausgleich der Eingriffe 59.244 Wertpunkte kompensiert werden. Der Ausgleich erfolgt auf zwei Kompensationsflächen und einer Vorhaltefläche:

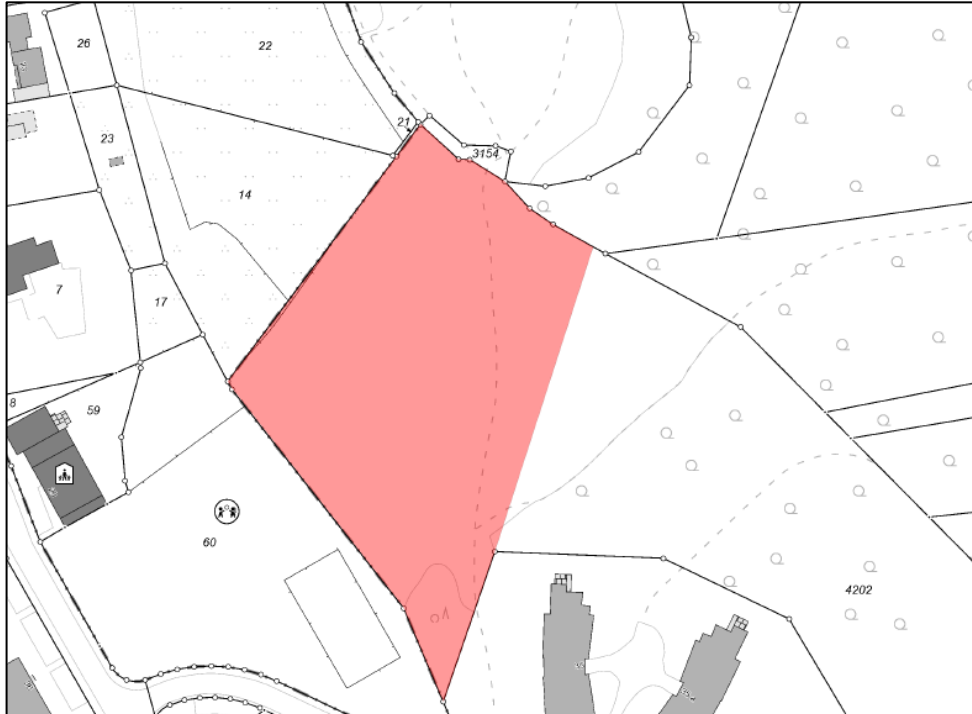
Kompensationsfläche 1404 – Nördliches Gelpetal

Gemarkung Elberfeld, Flur 228, Flurstück 154

Gemarkung Elberfeld, Flur 229, Flurstück 69

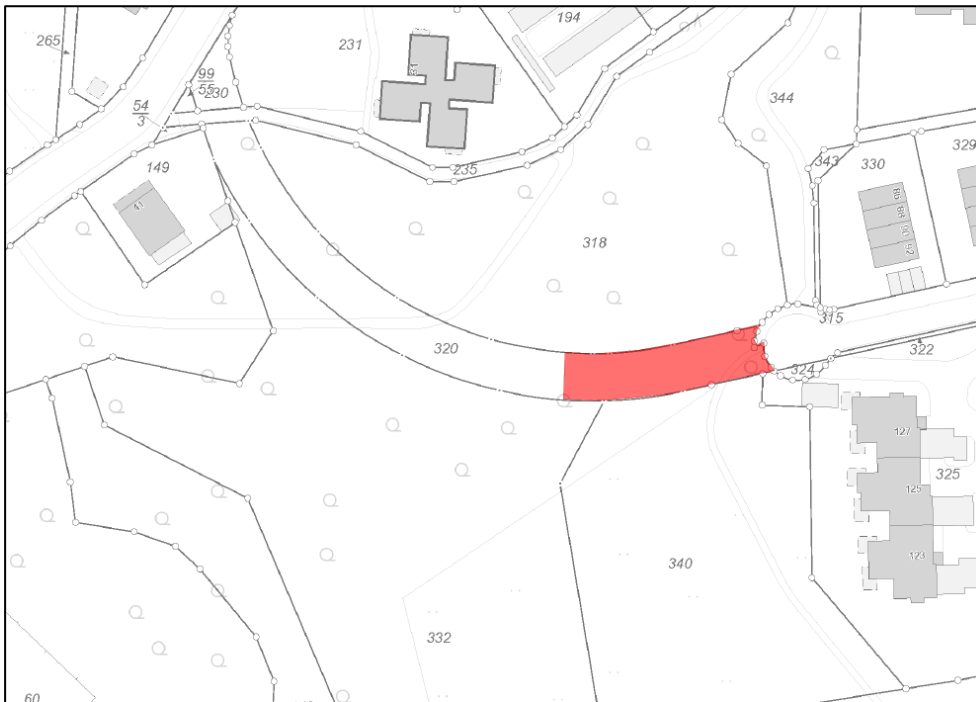


Kompensationsfläche 271 – Brachwiese Mastweg
Gemarkung Cronenberg, Flur 4, Flurstück 4202 (teilweise)



Vorhaltefläche 392 – Carl-Schurz-Straße

Gemarkung Elberfeld, Flur 246, Flurstück 320 (teilweise)

**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 Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.