

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3654), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).
Baumutzungsverordnung (BaumVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Planzeichen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

GH 312,3 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Einzel- oder Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität - Transformatorstation

Abwasser - Versickerungsmulde

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

Tg Nebenanlage: Tiefgarage

Mit Geh-, (Gr.), Fahr-, (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten: Allgemeinheit (All) / Anlieger (Anl.) / Versorgungsträger (Vers.) / Ver- und Entsorgungsträger (V-E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Anforderungen an die Gestaltung

FD Flachdach

SD Satteldach

35°-45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet

Sonstiges

Bestandshöhe in m über NNH

Parallelmaß

Maß gilt nur an dieser Stelle

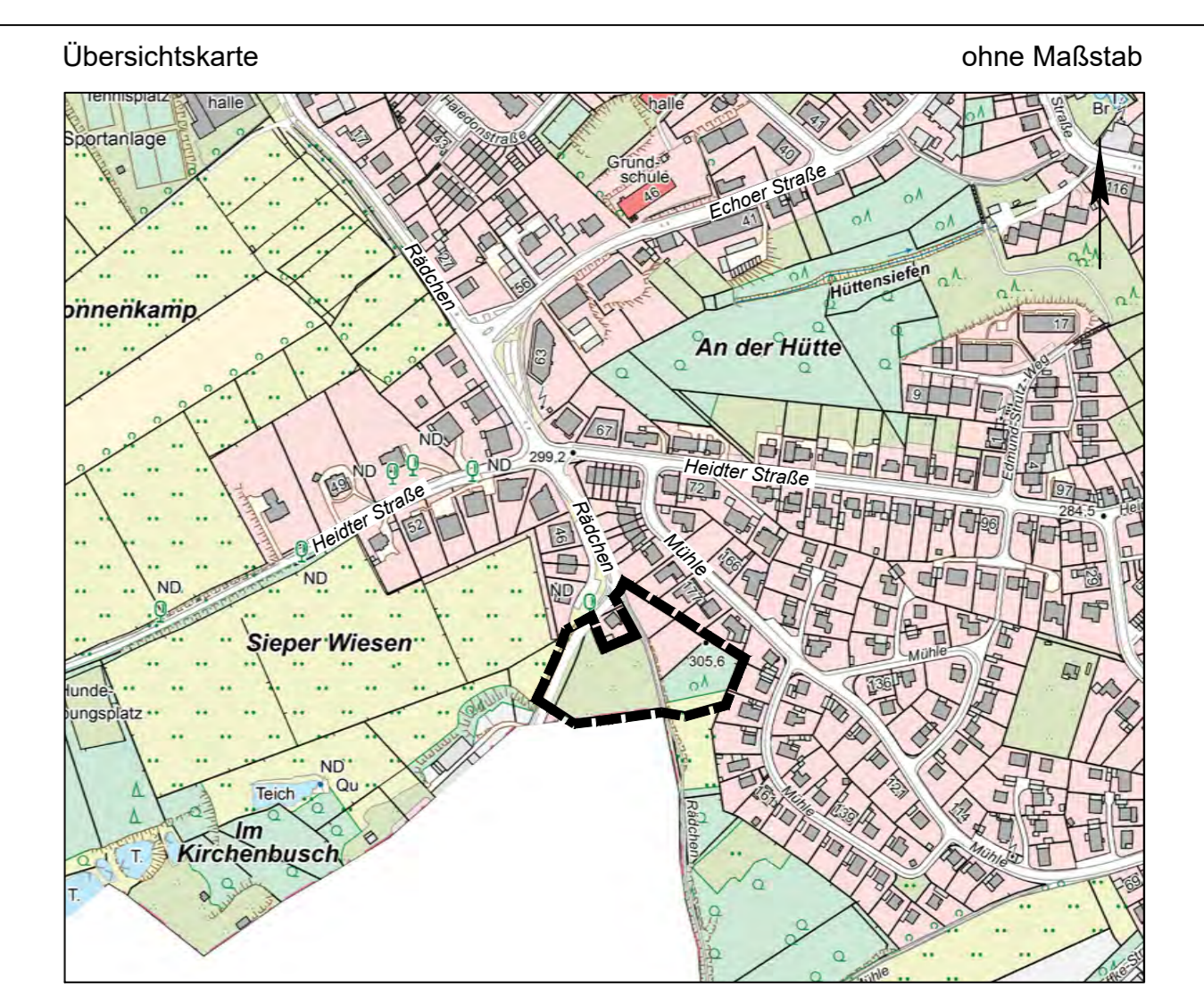
Rechter Winkel

Abgrenzung zwischen Lärmgeleichen gemäß DIN 4109

Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)

Nr. Rechts Hoch

1	32373988.83	5675455.52
2	32373986.72	5675434.13
3	32373953.07	5675409.09
4	32373952.27	5675407.23
5	32373952.90	5675405.63
6	32373954.62	5675402.67
7	32373952.38	5675397.65
8	32373949.21	5675396.91
9	32373947.65	5675396.31
10	32373940.01	5675378.36
11	32373974.56	5675393.34
12	32373976.25	5675393.09
13	32374001.11	5675396.62
14	32374007.08	5675397.06
15	32374014.18	5675397.10
16	32374014.61	5675395.35
17	32374015.75	5675395.36
18	32374018.51	5675395.45
19	32374015.95	5675391.61
20	32374020.60	5675391.86
21	32374022.55	5675392.02
22	32374041.41	5675393.15
23	32374042.34	5675394.28
24	32374040.40	5675409.19
25	32374032.58	5675408.38
26	32374001.15	5675391.07
27	32374007.86	5675391.56
28	32373969.69	5675382.87
29	32373971.10	5675372.95
30	32373974.06	5675373.30
31	32373974.64	5675369.34
32	32373994.27	5675454.48
33	32373966.07	5675430.94
34	32373968.89	5675428.86
35	32373964.74	5675423.23
36	32373961.92	5675425.30



Übersichtskarte ohne Maßstab
 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
 Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
 Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 250

Lage im Stadtplan: 37375.37475

1234 Satzungsbeschluss

Planteil 1

Rädchen - Süd
 Bebauungsplan 1234 Planteil 1
 Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen

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 maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NNH2016).
Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ausragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hausein- gangstüberdachungen 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 Baugebietes 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 unbaute Raum 15 m² 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 - Wasserdurchlässige Bodenbedeckung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Für offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenflursteinen oder Rasengittersteinen 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 schadsstoffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossensmischungen 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 Kieselementen 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 Immissionschutz
 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II-V gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Außenhaltarräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.
 Die zugetrauten 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 örtl. Gegebenheiten festzulegen.

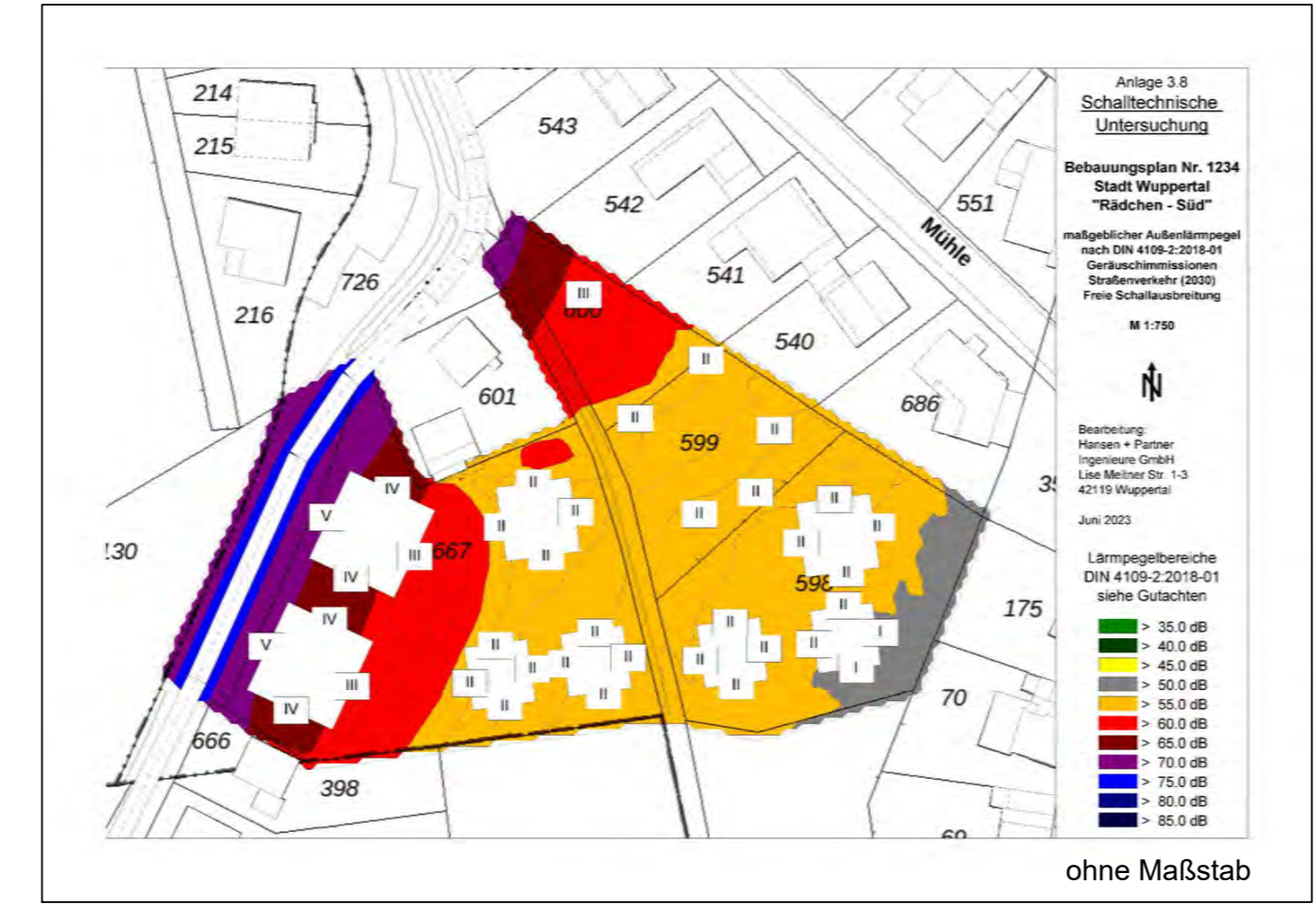
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6).
 Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:
 K_{w,ges} = 25 dB für Betriebsräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 K_{w,ges} = 30 dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches
 Mindestens einzuhalten sind:
 R_{w,ges} = 35 dB für Betriebsräume in Krankenanstalten und Sanatorien.
 R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
 Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von ef 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 S₁ zur Grundfläche eines Raumes S₂ nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K₁ 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 schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen Lärmzugewandten Stellen 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 geringerer Außenlärmpegel an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossdecken geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

Nebenzzeichnung 1
 Schallschutztechnische Untersuchung



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)
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)
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 Doppelhaushälfte begrenzt.

5. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA4)
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.

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 geneigten Dächern sind ausschließlich braune/ rotbraune sowie schwarze/ antrazitenbraune, nicht glänzende Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig.

Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind nur als standortheimische Gehölze in Form einer Schrittbekke zulässig. Folgende heimische Straucharten sind schrittbekketraglich und zulässig:
 - Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Hainbuche/Weißbuche (Carpinus betulus)
 - Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris)
 - Weißdorn (Crataegus)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Eibe (Taxus baccata)
 - Weiden (Salix)

Einfriedigungen 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 das Allgemeine Wohngebiet (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.
Doppelhausbauweise
 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

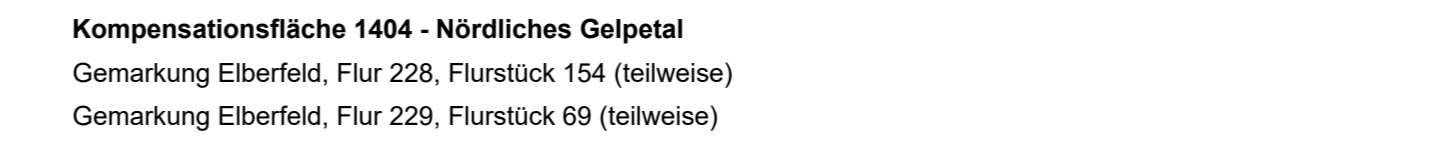
Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verarmung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

2. Bauzeiteinregulierung i.S.d. § 39 BImSchG
 Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gemäß § 39 BImSchG 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 fallenden 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 den zwei Kompensationsflächen und einer Vorhattefläche:

Kompensationsfläche 1404 - Nördliches Gelpetal
 Gemarkung Elberfeld, Flur 228, Flurstück 154 (teilweise)
 Gemarkung Elberfeld, Flur 229, Flurstück 69 (teilweise)



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

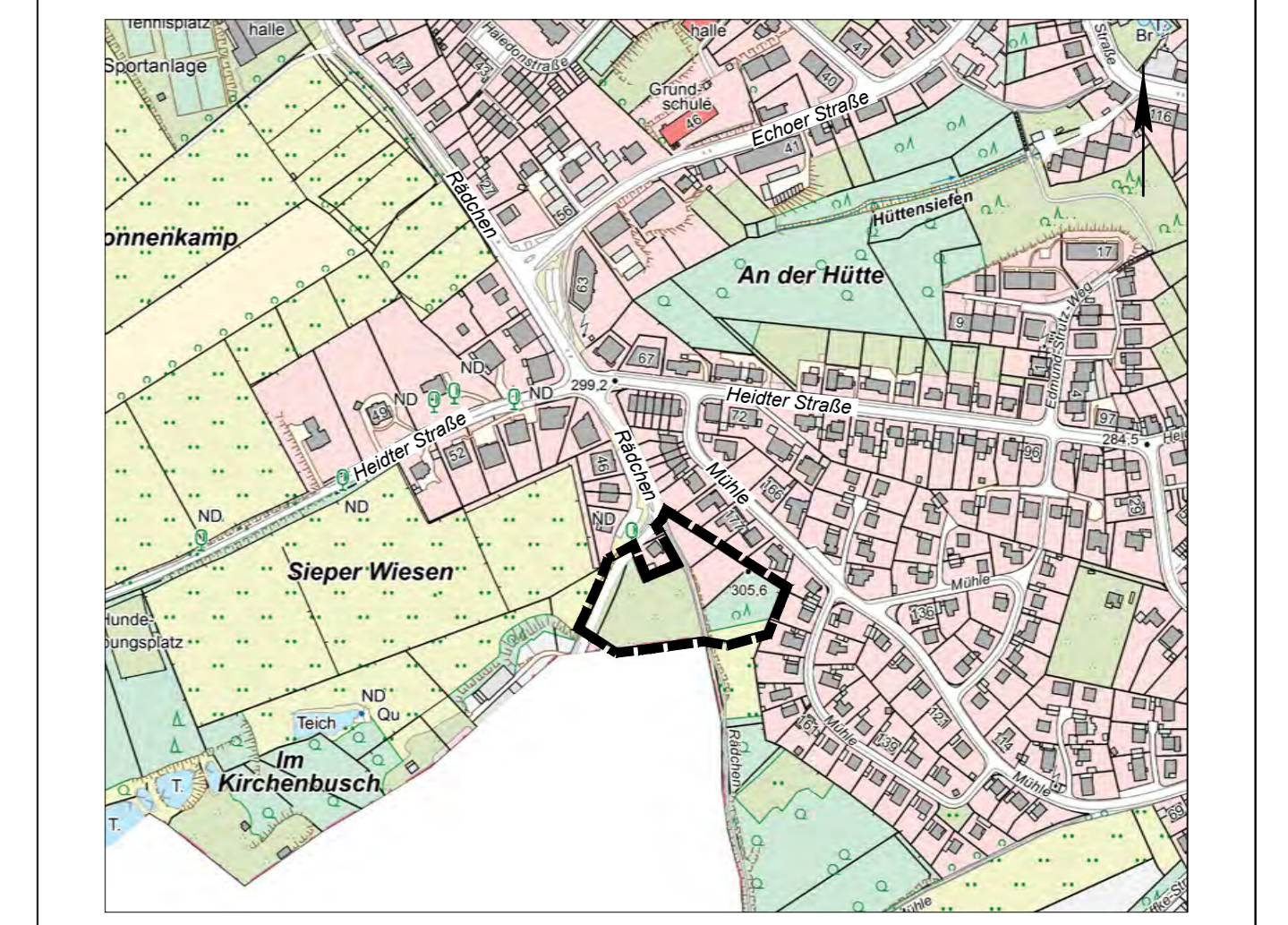


Vorhattefläche 392 - Carl-Schurz-Straße
 Gemarkung Elberfeld, Flur 246, Flurstück 320 (teilweise)



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-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Übersichtskarte ohne Maßstab



■ Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stadt Wuppertal

Kartgrundgrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
 Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
 Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016
Maßstab: 1 : 250
 0m 5m 10m 15m

Lage im Stadtplan: 37375.37475

Rädchen - Süd

Bebauungsplan 1234 **Planteil 2**
 Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen

1234 **Satzungsbeschluss**
 Planteil 2