TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 1293 –
Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe



Stand November 2025

Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet (MK)
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO

In den festgesetzten Kerngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit »zentrenrelevanten Sortimenten« gemäß Wuppertaler Sortimentsliste nicht zulässig.

Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) bzw. Firsthöhe ($FH_{max.}$) sowie Traufhöhen ($TH_{max.}$) in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in der Planzeichnung.

Die Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Als Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) wird der höchste Punkt der Dachhaut eines Gebäudes mit Flachdach definiert. Bei geneigten Dächern wird die Traufhöhe ($TH_{max.}$) als die Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und die Firsthöhe ($FH_{max.}$) als der oberste Gebäudeabschluss definiert.

2.2 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Flachdächern für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 1,5 m über Geländehöhe überschritten werden. Voraussetzung für die Überschreitung ist, dass diese Anlagen, mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solaranlagen, mindestens 1,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes MK 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

3.2 Überschreitung der überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche darf innerhalb der beiden Kerngebiete ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente, um bis zu 0,75 m überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch Balkone ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern andere gesetzliche Vorgaben nicht entgegenstehen.

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

4.1 Wasserdurchlässige Materialien offener Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für weniger stark belastete Flächen bis Belastungsklasse 1,0 gilt gemäß RStO 12 bei Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein ein Abflussbeiwert von 0,1 bis 0,25. Bei Starkregen ist der Abfluss auf öffentliche Flächen nicht zulässig.

4.2 Insektenfreundliche Beleuchtung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung Insektenfreundliche Leuchtmittel - Natriumdampf Niederdrucklampen oder optimalerweise LED-Lampen (warmweiß, max. 2.700 Kelvin) - einzusetzen. Die Beleuchtung ist in vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen, deren Oberfläche nicht heißer als 60° C werden, möglichst niedrig anzubringen. Die Abstrahlung ist ausschließlich nach unten mit einem Winkel kleiner als 70 ° zur Vertikalen umzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden. Empfohlen werden Bewegungsmelder, die nur auf Anforderung temporär eingeschaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.3 Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je angefangene 6 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in Pflanzstreifen oder Baumscheiben.

- Pflanzstreifen sind mit einer Mindestbreite von 2,50 m anzulegen. Innerhalb der Pflanzstreifen ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für jeden Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ einzuplanen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

- Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind offene Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen. Innerhalb der Pflanzgruben ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für jeden Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ einzuplanen.
- Die Baumscheiben sind so anzulegen, dass ein Überfahren verhindert wird. Ggfs. Kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Überfahren der Baumscheiben durch den Einbau geeigneter baulicher Konstruktionen ermöglicht werden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Liste der Baumarten (in Sorten), die zur Bepflanzung auf Stellplätzen geeignet sind:

- Acer campestre „Elsrijk“ Feldahorn
- Acer platanoides „Allenstein“ Spitzahorn
- Alnus x spaethii Purpur-Erle
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ Hainbuche/Weißbuche
- Liquidambar styraciflua Amberbaum
- Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
- Sorbus aria Mehlbeere

4.4 Begrünung von Flachdächern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind im Plangebiet flächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. 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.

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. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten, nicht brennbare Abstandsstreifen und die Attika zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten und mit »GFL« gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schall – Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen schutzwürdiger Gebäude

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Mit L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:

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

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten aber sind:

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

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

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in der Planurkunde dargestellt. Die Lärmpegelebereiche sind entsprechend Tabelle 1 definiert:

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel (Tabelle 7 DIN 4109-1)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*
*Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Für geplante Gebäude innerhalb des Kerngebietes MK 1 ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern (FD) zulässig. Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad auszuführen.

Für geplante Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Kerngebiets MK 2 ist die Errichtung von Flachdächern (FD) mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad sowie von Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind alle ortsfesten Einrichtungen und Anlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Nicht als Werbeanlagen gelten Hinweisschilder bzw. Beklebungen der (Schau-) Fenster unter 0,25 m^2 Größe, die auf Namen, Öffnungs- und Sprechzeiten eines Betriebs hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.

<u>Beleuchtung von Werbeanlagen</u>
Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet oder von außen beleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Hinterleuchten und Anleuchten von Werbeanlagen ist in warm-weißem Licht (Temperaturbereich 2.700 – 3.000 Kelvin) zu realisieren.

<u>Gestaltung der Werbeanlagen</u>
Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farbtönen sowie reflektierenden oder spiegelnden Gestaltungselementen sind unzulässig.

Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung sind unzulässig.

<u>Akustische Außenwerbung</u>
Lautsprecheranlagen für akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig.

Flaggen und Fahnenmaste
Flaggen und Fahnenmaste, die als Werbeanlagen eingesetzt werden, sind unzulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal – Ressort Bauen und Wohnen zugelassen werden.

C. Hinweise

1. Artenschutz

Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude sind im Oktober/November (nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase der Fledermäuse) durchzuführen bzw. zu beginnen. Falls während der Rückbauarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind sofortige Unterbrechung der Rückbauarbeiten, Information eines Sachverständigen und Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassaden und die Außenverkleidungen abgeschlossen sind, ist eine Fortsetzung der Rückbauarbeiten ab Ende November unkritisch.

2. Altlasten

Für das Grundstück Hofkamp 109 liegt aufgrund vorheriger temporärer Nutzungen ein Anhaltspunkt gemäß § 10 Abs. 1 BBodSchV vor. Bei künftigen Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. 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.