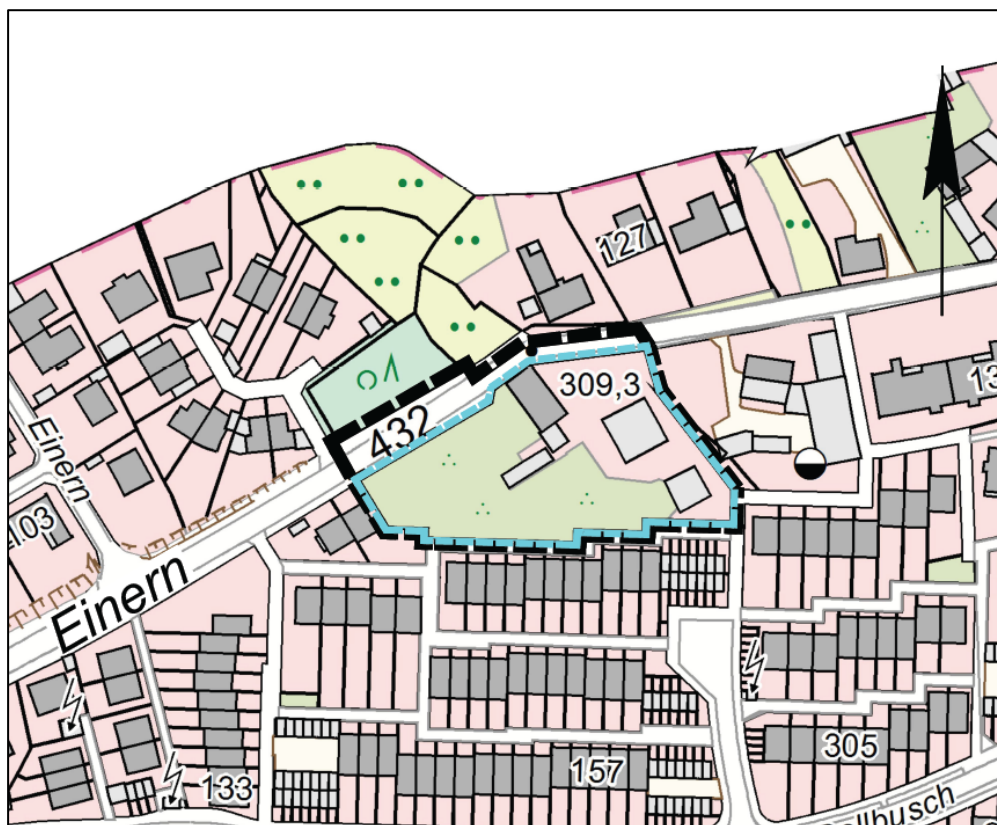


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 1276/1V - Einern (Gut Einern Süd) -



Stand: Mai 2026

Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	1
1.	Art der bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	1
1.1	Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)	1
1.2	Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)	1
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	1
2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	1
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	2
4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	2
4.1	Überschreitung der Baugrenzen	2
4.2	Brücke (Br)	2
5.	Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	2
5.1	Oberirdische Stellplätze (St) und Carports (Cp).....	2
5.2	Tiefgaragen (TGa)	3
6.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	3
6.1	Lärmschutzwand	3
6.2	Abschirmung von Stellplatzanlagen	3
6.3	Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume	3
6.4	Fensterunabhängige Belüftung	4
6.5	Ausschluss vom Immissionsorten	4
7.	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	4
7.1	Anpflanzung von Hecken	4
7.2	Erhalt von Hecken	5
7.3	Erhalt von Bäumen	5
7.4	Begrünung von Flachdächern	5
8.	Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)	5
B.	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)	6
1.	Einfriedungen	6
2.	Technische Aufbauten	6
C.	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	6

1.	Baudenkmal.....	6
2.	Bodendenkmal	6
3.	Ferngasleitung.....	6
D.	Hinweise	7
1.	Artenschutz	7
2.	Umgang mit Bodendenkmälern	7
3.	Kampfmittel.....	7
4.	Technische Regelwerke	8

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind nicht zulässig:

- Wohngebäude
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2 Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).

Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika oder der Brüstung des obersten Geschosses maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit Satteldach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit Satteldach ist als oberer Bezugspunkt der (maximalen) Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

2.1.2 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die eingetragenen Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (müNHN) definieren die neue Geländehöhe für die Mischgebiete. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen um bis zu 0,2 m ist zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Zwischenhöhen und Höhen im Übergang zum Bestand sind durch Interpolation zu ermitteln.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen zu Aufschüttungen und/oder Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von diesen Festsetzungen unberührt. Sie sind in Bereichen mit festgesetzten Geländehöhen auf die neue Geländehöhe anzuwenden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Überschreitung der Baugrenzen

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten oberirdischen Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände, durch Balkone sowie Überdachungen von Eingängen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

4.2 Brücke (Br)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit „Br“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überbauung der Fläche mit einer Brücke mit den folgenden Maßgaben zulässig:

Die Unterkante der Brücke (unterster Punkt der Überbauung) darf nicht niedriger sein als 308,5 müNHN. Hiervon ausgenommen sind Treppenanlagen zur Andienung der Brücke von der unterhalb der Brücke gelegenen Ebene. Der höchste Punkt der Brücke (oberster Punkt der Überbauung) darf nicht höher sein als 310,5 müNHN.

5. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Oberirdische Stellplätze (St) und Carports (Cp)

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind oberirdische Stellplätze (St) und Carports (Cp) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit St und Cp gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.2 Tiefgaragen (TGa)

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind Zufahrten (Rampen) zu Tiefgaragen einschließlich deren Überdachung und seitlichen Stützwänden innerhalb der festgesetzten Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist, zulässig.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutzwand

Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand (▲▲▲▲▲ LSW) ist mit einer Höhe von mindestens 2,8 m über dem jeweiligen vorhandenen Geländeneiveau zu errichten. Die Übergänge zwischen der Wandelementen und zur der anschließenden Carportanlagen sind fugenlos zu gestalten. Sie müssen gemäß Ziffer 2.1 „Luftschalldämmung“ der ZTV-Lsw 22 [19] eine Schalldämmung gemäß DI EN 1793-6 von mindestens $DL_{SL, G}$ aufweisen.

6.2 Abschirmung von Stellplatzanlagen

Die in der Planzeichnung mit ▲▲▲▲▲ umgrenzte Fläche ist vollflächig zu überdachen und an der West-, Ost- und Südseite mit einer schallundurchlässigen Rück- bzw. Seitenwand zu versehen.

6.3 Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) sind gemäß den in Kapitel 7 dieser DIN aufgeführten Anforderungen auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w, ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und der Korrekturwerte der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) nach der Gleichung: $R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei gilt:

$L_a =$	siehe Planzeichnung zum Bebauungsplan
$K_{Raumart} =$	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches
$K_{Raumart} =$	35 dB für 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 in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich ein Nachweis geführt, dass aufgrund einer dauerhaft geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch Fremd- oder Eigenabschirmung der geplanten Bebauung) niedrigere Außenlärmpegel (L_a) (ermittelt nach DIN 4109-2) dauerhaft sichergestellt sind, können diese zur Ermittlung der $R'_{w,ges}$ herangezogen werden.

6.4 Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit Fenstern an Fassaden mit einem Gesamtbeurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen.

6.5 Ausschluss vom Immissionsorten

An Fassaden die entlang der mit ▲▲▲▲▲ gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden oder diesen zugewendet sind, sind zu öffnende Fenster zu schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch technische Maßnahmen (z. B. Kastenfenster oder Vorhangfassaden) ein hinreichender Lärmschutz sichergestellt wird oder im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, einschließlich der zulässigen Geräuschspitzen nach TA Lärm erbracht wird.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Anpflanzung von Hecken

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken mit der Pflanzqualität 2 x verpflanzt mit Ballen, Anpflanzhöhe 1,0 m bis 1,25 m der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- gewöhnliche Berberitze - *Berberis vulgaris*
- Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
- Traubenkirsche - *Prunus padus*
- Hundsrose - *Rosa canina*

7.2 Erhalt von Hecken

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Hecken dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenausfälle sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode entsprechend der Qualitätsvorgaben für neu anzupflanzende Hecken (siehe textliche Festsetzung A 7.1) zu ersetzen.

7.3 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzenausfälle sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf bei Ersatzpflanzungen um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Ersatzpflanzungen müssen nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung Wuppertal vom 07.10.2019 vorgenommen werden.

7.4 Begrünung von Flachdächern

Bei Gebäuden mit Flachdach sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. Solarmodule sind aufgeständert mit einem Abstand von mindestens 25 cm oberhalb der Dachbegrünung vorzusehen. In Summe sind mindestens 60 % der Dachflächen jedes Gebäudes zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Wuppertal verpflichtet hat.

B. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen offene Zäune mit mindestens 90 cm bis maximal 1,2 m Höhe errichtet werden. Sichtschutz-Einflechtungen sind unzulässig.

2. Technische Aufbauten

Technische und energetische Anlagen und ihre Umhüllung dürfen eine Höhe von 2 m oberhalb der Dachfläche nicht überschreiten (siehe auch textliche Festsetzung A 2.1.2). Technische und energetische Anlagen und ihre Umhüllung sind auf Hauptgebäuden mit Flachdach so anzuordnen, dass diese einen Abstand einhalten, der mindestens dem Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Solarmodule sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Baudenkmal

Das im Plan eingetragene Baudenkmal unterliegt den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW.

2. Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt in Gänze innerhalb des Bodendenkmals „historischer Siedlungskern Einern“. Bodendenkmäler sind gemäß § 5 Abs. 1 und 2, § 15 Abs. 1 und 2 sowie § 27 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) gesetzlich geschützt. Bei Eingriffen in das Erdreich ist daher eine Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW einzuholen.

3. Ferngasleitung

Im nördlichen Seitenstreifen der Straße Einern verläuft eine Ferngasleitung der Uniper Global Commodities SE. Für diese ist beidseitig ein Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite vorzuhalten, auf dem keine Einwirkungen, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden dürfen.

D. Hinweise

1. Artenschutz

Baumfällarbeiten, Rodungen, Beseitigungen der Vegetation, Entfernen und Abtransport des Schnittguts sowie die Baufeldräumung sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres beschränkt.

Ist ein Abbruch der Bestandsgebäude im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August unvermeidbar, ist vorher eine Sichtkontrolle auf Vogelnistplätze oder Fledermauswochenstuben durchzuführen. Gegebenenfalls sind im Vorfrühling mögliche bzw. alte Vogelnistplätze unbrauchbar zu machen bzw. ist bei begonnen Bruten oder entdeckten Fledermausfortpflanzungsstätten abzuwarten, bis diese wieder verlassen sind.

Sollte während der Abbrucharbeiten ein relevantes Vorkommen von Fledermäusen angetroffen werden (z.B. Sommer- oder Winterquartier), so sind die weiteren Arbeiten einzustellen und entsprechende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal vorzunehmen.

2. Umgang mit Bodendenkmälern

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bodendenkmals ist im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens eine archäologische Baubegleitung der Bodenarbeiten erforderlich (siehe C 2). Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges für Grundstücke westlich benachbart an das Plangebiet (Laufgraben). Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Kampfmitteluntersuchung notwendig.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden auf der Internetseite (20220412_2_22_Leitfaden-Kampfmittelverordnung.pdf (nrw.de)) ist zu beachten.

4. Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Ressort Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.