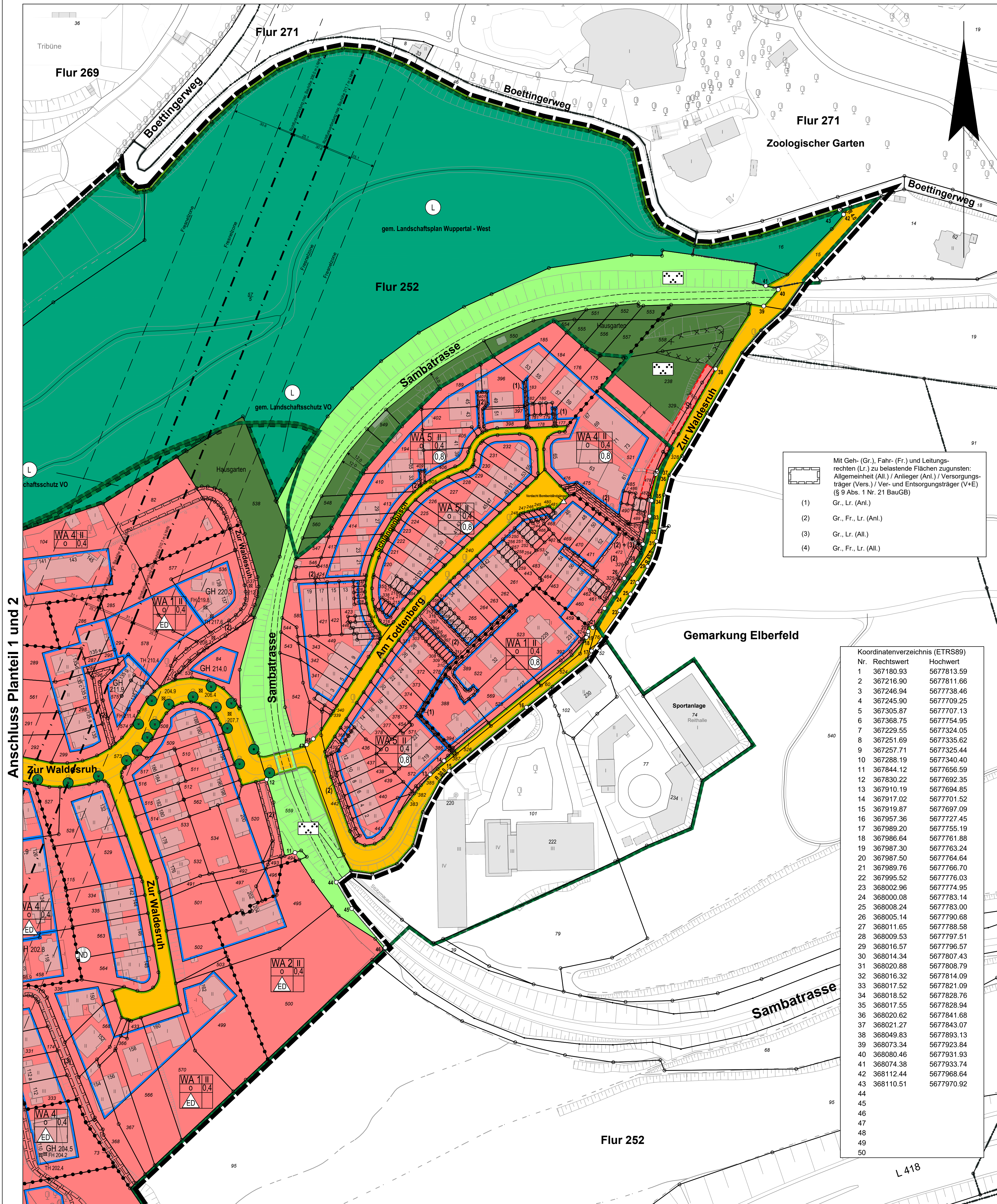
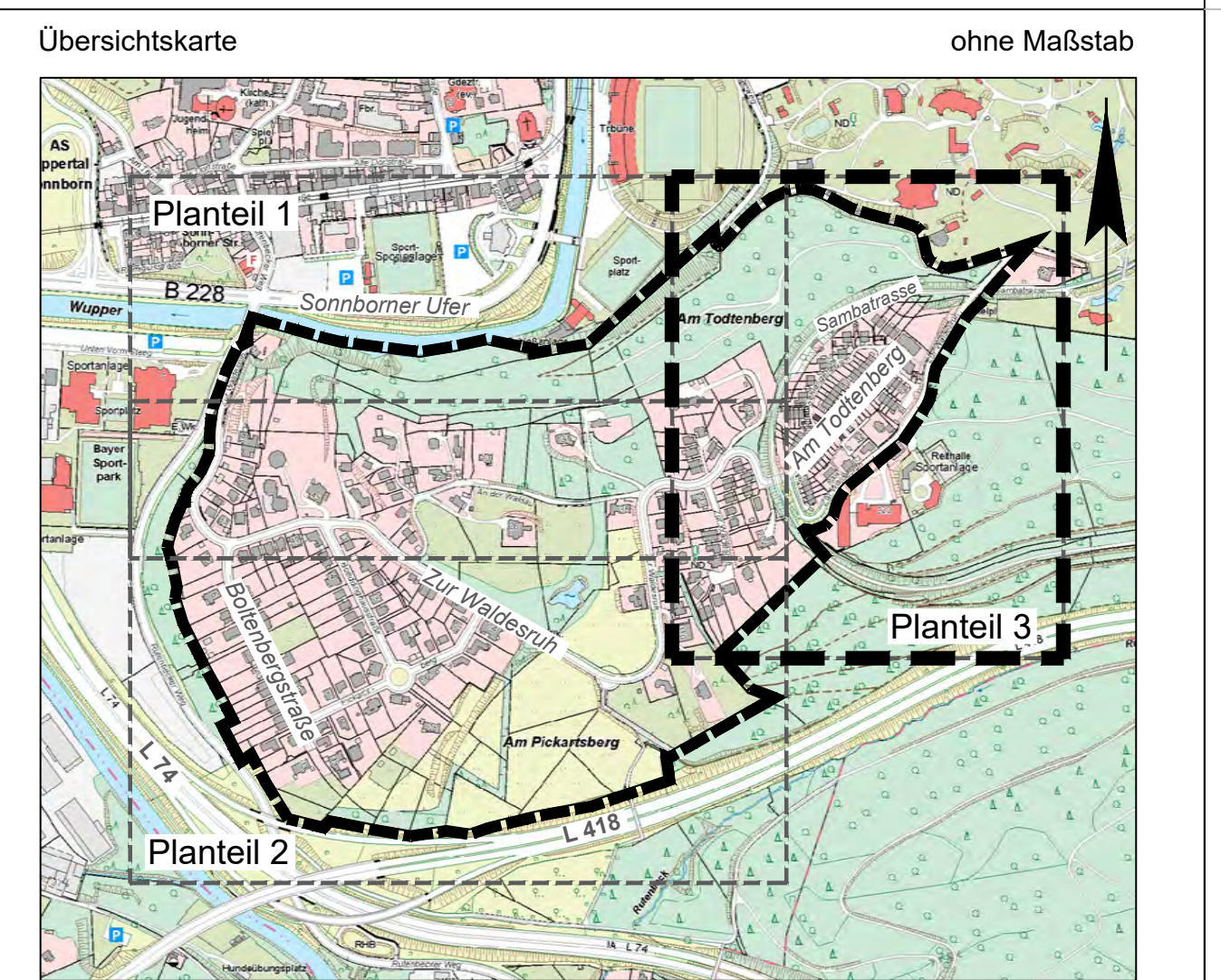




- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften -**
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Bei Grundstücken unter 300 m² ist grundsätzlich maximal eine Wohnung je Grundstück zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- Im **WA1** und **WA5** ist je 300 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn der Restwert (Grundstücksgröße abzüglich (300 x Anzahl der ermittelten Wohnungsanzahl)) den Wert von 300 m² um mindestens 50 % überschreitet. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- Im **WA1** kann ausnahmsweise in bestehenden Gebäuden eine weitere Wohnung im Dachgeschoss zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- Im **WA2** ist je 800 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn der Restwert (Grundstücksgröße abzüglich (800 x Anzahl der ermittelten Wohnungsanzahl)) den Wert von 800 m² um mindestens 50 % überschreitet. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- Im **WA3** ist je 1000 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn der Restwert (Grundstücksgröße abzüglich (1000 x Anzahl der ermittelten Wohnungsanzahl)) den Wert von 1000 m² um mindestens 50 % überschreitet. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- In den allgemeinen Wohngebieten **WA1**, **WA2** und **WA3** ist für Grundstücke über 500 m² Grundstücksgröße die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich am Gebäudebestand. Die eingetragenen Gebäudehöhen sind als Maximalhöhen in m über NN festgesetzt (§ 16 Abs. 3 BauNVO).
- Bei Baumaßnahmen ist auf Grundstücken ohne angegebene Gebäudehöhen die entsprechende Höhe aus den angegebenen nächstgelegenen straßenzugewandten Höhen zu interpolieren. Als Bezugspunkt gilt jeweils der Mittelpunkt der straßenzugewandten Baugrenze (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Eine Ausnahmeregel für eine zulässige Überschreitung der Höhenfestsetzung bei nicht beabsichtigten Hörfällen kann berücksichtigt werden.
- 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
- Die gemäß § 19 Abs. 4 zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist bei Grundstücken über 500 m² ausgeschlossen.
- 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen**
- 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. Bsp. Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone oder Erker ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch gartenseitige Balkone / Allane bis zu 2,5 m, straßenseitige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m sowie gartenseitige Terrassen / Terrassenüberdachungen bis zu 4 m zulässig, sofern sie seitlich geöffnet sind und somit keinen Wintergarten darstellen (§ 23 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB). Als gartenseitig gilt die von der Erschließung des Grundstücks abgewandte Gebäudesseite; während straßenseitig die der öffentlichen Straße zugewandte Gebäudesseite meint. In nicht eindeutigen Situationen sind Einzelfallentscheidungen zu treffen.
- 3.2 Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- Für das **WA1** wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt.
- Für das **WA2** wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.
- Für das **WA3** wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² festgesetzt.
- Für das **WA4** wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.
- Für das **WA5** wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.
- Für alle Baugelände gilt, dass außerhalb des Plangebietes liegende Grundstücksanteile nicht berücksichtigt werden.
- 4. Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Stellplätze und Garagen sowie Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Garagen und Carports müssen dabei einen Abstand von mindestens 3 Metern zur angrenzenden öffentlichen Straße einhalten, um eine übermäßige optische Einengung des Straßenbildes sowie eine Gefährdung des Verkehrs durch vom Grundstück zurückblühende Fahrzeuge zu vermeiden. Die Regelungen zur Nutzung / Gestaltung der Vorgärten sind dabei zu beachten.
- 5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die festgesetzte Fläche für Straßenbegleitgrün darf nur innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belasteten Fläche baulich durch die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet unterbrochen werden. Die Ausführung der Überfahrt ist in Abstimmung mit dem Ressort Grünflächen und Forsten durchzuführen.
- 6. Natur und Landschaft**
- 6.1 Flächen für die Vermeidung / Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Wasserdurchlässige Bodenbeläge:** Für neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasengestein oder Rasengitterstein zu verwenden. Der Aufbaubewert nach DIN 1988-100:2016-12 muss zwischen 0 und 0,25 liegen und ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- anzupflanzende Bäume:** Die genauen Standorte der anzupflanzenden Bäume sind nicht festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- festgesetzte Bäume:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgänger Bäume sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Stadt Wuppertal, am gleichen Standort oder in unmittelbarer Nähe durch eine Baumpflanzung zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Dachbegrünung:** Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgestellt 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 von oberem Abschluss der Außenwand entsprechen. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- Vorgärten:** Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksbegrenzen. Vorgärten sind dauerhaft universellgegrünt zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Schüttungen aus Kieselsteinen und Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % der Vorgartenbereichs nicht überschreiten. Stützränder zum Abtragen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 Metern zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- 7. Immissionsschutz (Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB))**
- Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II, III, IV gemäß DIN 4109 festgesetzt, 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 (nur relevanter Auszug):
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB |
|------------------|---|
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
- (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:
- R_{w,ges} = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- R_{w,ges} = 30 dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches
- Mindestens einzuhalten sind:
- R_{w,ges} = 35 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien.
- R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
- Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von erR_{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_r zur Grundfläche eines Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{pa} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.
- In den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich II/IV festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- B. Örtliche Bauvorschriften**
- (Festsetzungen für alle Baugelände - Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW))
- 1. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Landesbaudordnung NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu begrünen und zu bepflanzen, soweit keine andere Verwendung der Fläche zulässig ist.
- 2. Einfriedigungen**
- Für Vorgartenbereiche ist die Höhe der Einfriedigungen auf max. 1,2 m beschränkt. Einfriedigungen durch Hecken sind durch Bescheiden auf die Höhe von max. 1,2 m zu begrenzen. In den Fällen, in denen der Gartenbereich längs der öffentlichen Straße oder Grundfläche liegt, ist ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 2 m zulässig.
- Folgende heimische Heckenpflanzen sind zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Buche, Liguster oder Eibe.
- An den übrigen Grundstücksgrenzen sind durchlässige Zäune (grobmächtige Drahtzäune oder lückige Holzzäune wie Jägerzäune), Trockenmauern (z. B. zum Auflagen von Gefälleunterschieden) und lebende Einfriedungen (Hecken aus standortheimischen Gehölzen) zu verwenden. Die Einfriedung der Grundstücke dürfen nicht aus undurchlässigen Mauern oder blickdichten Zäunen bestehen.
- Für zur öffentlichen Grundfläche mit dem Fuß- und Radweg (Sambatrass) ausgerichtete Gärten ist auf der Grenze des Privatgrundstücks zur öffentlichen Grundfläche eine bis zu 2 m hohe Grundstücksbegrenzung in Form von Hecken oder mit lebenden Pflanzen begrünen bzw. berankten Zäunen zulässig.
- C. Kennzeichnung**
- (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB))
- 1. Blindgängerverdacht**
- Für die gekennzeichnete Stelle liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz eines Bombenblindgängers vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Flieggründungen etc. wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.
- 2. Bodenbelastung**
- Im Plangebiet ist eine Fläche gekennzeichnet, für der Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen vorliegt. Die festgestellte Auffälligkeit liegt im Grundstücksbereich zwischen Sambatrass, Zur Waldesruh und Am Totenberg (Gemarkung Elberfeld, Flur 252, Flurstücke 238, 558).
- Aus Gründen der Vorsorge und der grundsätzlich vorhandenen potentiellen Mobilität der PAK's (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in den Auffüllungsmaterialien im Bereich der Flurstücke 238, 558 sollte auf dem Gelände keine Niederschlagsverankerung erfolgen.
- Bei Bodenabgriffen unterhalb der untersuchten Oberbodenschicht bis 0,8 m unter GOK im Bereich des aufgeschütteten Hügels - Flurstücke 238, 558 - ist davon auszugehen, dass künstliche Anschüttungen mit abfallrelevanten PAK-Belastungen angefallen werden. Diese Materialien sind nach einem Aushub einer ordnungsgemäßen und schädlichen Entsorgung zuzuführen und dürfen nicht auf anderen Flächen als Oberboden aufgebracht werden.
- D. Nachrichtliche Übernahme**
- (Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB))
- 1. Richtfunktrassen**
- Das Plangebiet wird durch zwei parallel liegende Richtfunktrassen „überspannt“, die nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans 1264 aufgenommen werden. Diese haben aber aufgrund der Tatsache, dass sie ca. 90 Meter oberhalb des Plangebietes liegen, keinen Einfluss auf die bauliche Entwicklung.
- 2. Anbauverbots- und -beschränkungszone**
- Die sich aus der Lage angrenzend an bestehende Landesstraßen (L74 und L 418) im Plangebiet ergebenden Anbauverbots- und -beschränkungszone sind in die Plankarte nachrichtlich aufgenommen.
- 3. Denkmäler**
- Die innerhalb des Plangebietes liegenden nach Landesrecht geschützte Baudenkmäler sind nachrichtlich mit dem Buchstaben „D“ in der Plankarte eingetragen. Die Eintragung spiegelt den zum Zeitpunkt der Planung gegebenen Bestand wider. Dementsprechend können zukünftige Veränderungen (Hinzufügen oder Löschen von Denkmälern - auch Gartendenkmälern) nicht ausgeschlossen werden.

- E. Hinweise**
- 1. Baumschutzsatzung**
- Es ist die Baumschutzsatzung in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.
- 2. Umgang mit Bodendenkmälern**
- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmäler im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmäler für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 3. Recyclingbaustoff auf dem Grundstück An der Waldau 5**
- Zum Einbau von RC-Material unter der Bodenplatte des Grundstücks An der Waldau 5 liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Beim Rückbau des auf dem RC-Material errichteten technischen Bauwerkes ist das eingebaute RC-Material ebenfalls zurückzubauen, wenn es seine Funktion im Sinne der EDV verliert. Der Rückbau ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal (UBB), gemäß § 22 Abs. 6 der Ersatzbaustoffverordnung, anzuzeigen und zu dokumentieren.
- 4. Baugrunderkundung**
- Durch Baugrunderkundung muss vor Erteilung der abschließenden Baugenehmigung geklärt werden, ob im Plangebiet Verkarstungserscheinungen auftreten, wie sich diese auf das Bauverhalten auswirken und welche Maßnahmen zur Entlastung des Baugrundes zu ergreifen sind.
- 5. Starkregen / Überflutungsrisiko**
- Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Es wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsrisiko nach DIN 1986-100 i. V. m. DIN EN 752 auch für Grundstücke < 800 m² vorzulegen, um die Vermässung einzelner Grundstücke zu verhindern und beseitigte Gebäude vor zusätzlichen Starkregeneinflüssen zu schützen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregeneignissen verantwortlich.
- Falls ein extremes Starkregeneignis mit Starkregindexstärke 10 (SRI 10: 90 l/m² in 1h) eintritt, kann es im Plangebiet punktuell zu Anhebungen von Niederschlagswasser von 20 cm bis zu 100 cm kommen. Die betroffenen Flächen können der Starkregengefahrzone, die über die Homepage der Stadt Wuppertal abrufbar ist, entnommen werden. Darüber hinaus sind die Bauverantwortlichen und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregeneignissen verantwortlich.
- 6. Artenschutz**
- Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Baumfällungen (auswärtig gärtnerisch genutzter Flächen) und Gebüszureinigungen sowie die generelle Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Diese Regelungen sind bei der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Das gilt ebenso für die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, der den Schutz von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten regelt.
- 7. Technische Regelwerke**
- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gütepläne, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen im Ressort Bauen und Wohnen im Raum C-241 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



1264
Planteil 3

Veröffentlichungsabschluss

Boltenberg

Bebauungsplan 1264

Dieser Plan besteht aus 3 Planteilen

Planteil 3