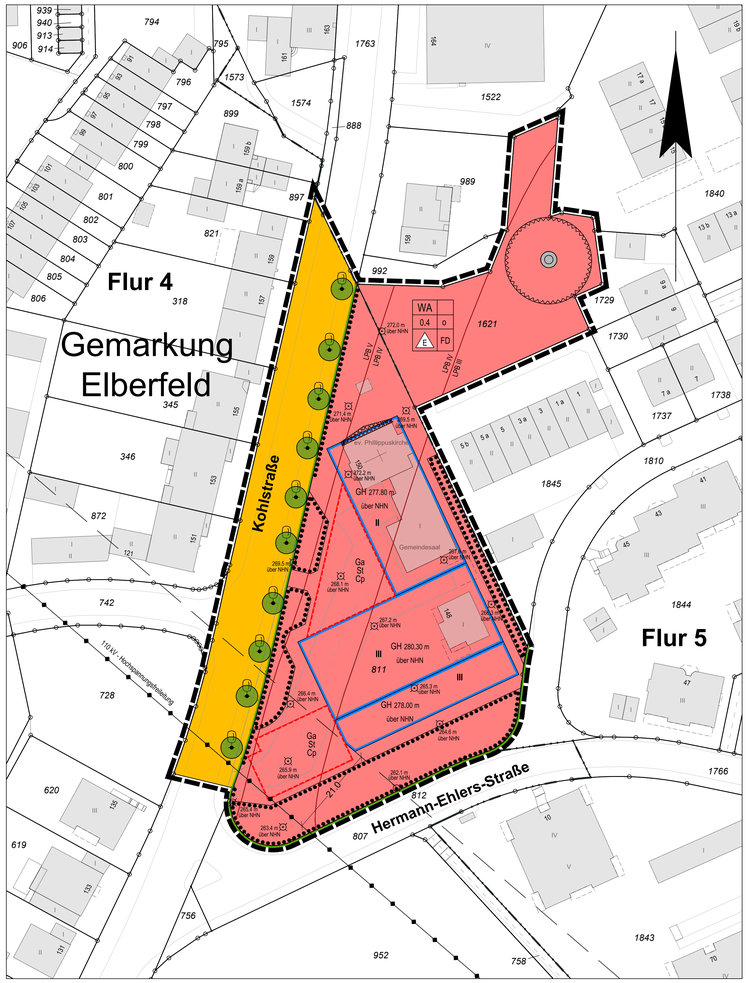


Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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 max 169.0 m — maximale Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m über NHN

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

0 — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdische Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Erhaltung: Hecken

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

Cp — Carport

LPB III / LPB IV — Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB)

264.0 m über NHN — vorhandene Geländehöhe in m über NHN 2016

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach

Sonstiges

21.0 — Parallelmaß

Brunnen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Eintragungen der lfd. Nrn. 1.0 - 23. betreffen die bisherigen Planverfahren, zuletzt rechtsverbindlich bekanntgemacht am 22.05.2013.

24. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 0,05 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

25. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

25.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen sowie untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Erkern, Vordächern oder Balkonen bis zu einer Tiefe von maximal 1 m ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauGB).

25.2 Im Bereich der 2. Änderung sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 10 m² sowie einen umbauten Raum von 15 m³ nicht überschreiten. Anlagen zur Regenrückhaltung in Form von Mulden und Rigolen sind allgemein zulässig. Das notwendige Rückstauvolumen ergibt sich aus dem Überflutungsnachweis zum Baugenehmigungsverfahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

26. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die maximalen Gebäudehöhen (GH) über NHN festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

27. Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind nur bis maximal 0,5 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

Zusätzliche Abgrabungen des Geländes insbesondere zur Unterkellerung der geplanten Neubauten sind nur nach einer Überprüfung des Schichtenwasserandranges durch ein anerkanntes Gutachterbüro in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zulässig. Gründungen von Neubauten ohne Keller bzw. ohne teilweise Unterkellerung sind hiervon ausgenommen.

28. Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den als Ga/St/Cp ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

29. Natur und Landschaft

29.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 20 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. 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 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).

29.2 Wasserdurchlässige Bodenbeläge

Für neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein zu verwenden. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,1 und 0,25 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

29.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Auf dem Grundstück Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1621 befindet sich ein Brunnen. Innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10 m sind keine baulichen Maßnahmen erlaubt § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

30. Immissionsschutz

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III - V 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	III	65
2	IV	70
3	V	75

(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/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 schallgedämmte 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.

31. Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform

Im Bereich der 2. Änderung sind nur Flachdächer sowie flachgeneigte Fächer bis 20° Dachneigung zulässig.

32. Kennzeichnung

Starkregen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 besteht auf dem Grundstück Kohlstraße 150 während eines Starkregenereignisses der Stufe 7 (42 l/m² in 2 h) Hochwassergefahr.

33. Hinweise

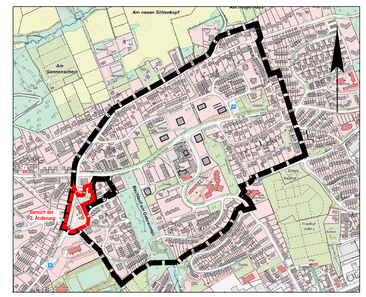
33.1 Hochspannungsfreileitung

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 liegt im Achtungsabstand einer 110 kV Hochspannungsfreileitung.

33.2 Städtebauliche Verträge

Für das Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Übersichtskarten ohne Maßstab



Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Änderungsbereich

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37082, 37182



2 . Änderung
Deckblatt B

834 **Satzungsbeschluss**

Hans-Böckler-Straße

Bebauungsplan 834

Stand: 02.09.2026