

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA1-WA2 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II - III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl
 F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
 T H max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

VERKEHRSLÄRMFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen
 Strassenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 ST Stellplätze (Standortvorschläge)
 - - - - - Unverbundliche Gliederung der Strassenverkehrsfläche

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

o Vorhandene Flurstücksgrenze
 4950 Vorhandene Flurstücksnummer
 ▭ Vorhandene Gebäude
 ○ Vorhandene Bäume
 276.77 ü. NHN Ist - Höhe
 X X X X Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 S.3 BauGB S. Hinweis Nr. 2

zu Hinweis Nr. 2:
 * In den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen insbesondere in den gekennzeichneten Bereichen geeignete Massnahmen abzustimmen und durchführen zu können. Ein Rückbau- und Entsorgungskonzept wird im Abbruchgenehmigungsverfahren vorzulegen sein.

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung bezogen auf m über NHN (Normal Höhe Null) festgesetzt.

3. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Bei den Außenbauteilen von Gebäuden sind zum Schutz der Innenräume die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Schalldämmmaße gem. den Spalten 3 bis 5 (Raumarten) in Tabelle 8 zur DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

4.2 Ausnahmen von den resultierenden Schalldämmmaße sind zulässig wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der maßgebliche Außenlärmpegel I. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 zur DIN 4109 geringer ist, als der aus dem Beurteilungspegel gem. Nebenzeichnung abzuleitende maßgebliche Außenlärmpegel (§ 31 Abs. 1 BauGB).

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 28-45° auszubilden, Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden.
 2. Zur Dacheindeckung sind reflektierende oder glänzende Materialien nicht zulässig.
 3. Aneinandergrenzende Dächer sind mit einheitlicher Neigung, Farbe und einheitlichem Material auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer mit einer flächendeckenden Bepflanzung (Gründach) sowie mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

HINWEISE

1. **DENKMALSCHUTZ**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wuppertal und dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Landesmuseum / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. **ALTLASTEN**
 Im Plangebiet sind Altlasten vorhanden. Die in den betroffenen Bereichen beim Rückbau anfallenden Bodenmassen sind unter gutachterlicher Begleitung zu separieren und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.*

3. **VERKEHRS-LÄRM**
 Die Wohngebiete im Bebauungsplan sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Vorbelastung wurde anhand des Verkehrsaufkommens (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) Berghäuser Straße = 10276 KFZ/24h, Buscherhofer Straße = 400 KFZ/24h am 04.02.2011) als Beurteilungspegel ermittelt und ist in der Nebenzeichnung mit Hilfe von Isophonen eingetragen. Der maßgebliche Außenlärmpegel I. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 (i. d. f. d. Nr. x) zur DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989) wird aus dem Beurteilungspegel zuzüglich einer Korrektur von + 3 dB ermittelt.

Tabelle 8 zur DIN 4109 Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenträume Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Arbeitsräume	Bürosräume und Ähnliches
			Resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB (A)		
1	I	bis 55	35	30	...
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

* An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. Die Anforderungen sind hier aufgrund der Örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

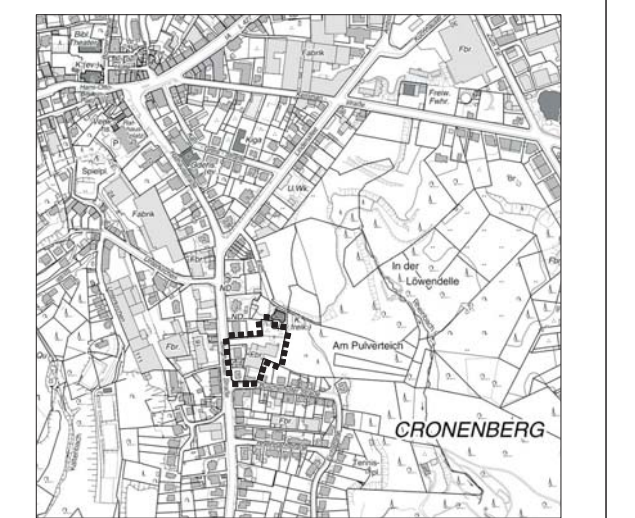
4. **Auf § 39 Absatz 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 zuletzt geändert am 06.10.2011 wird hingewiesen.**

(5) Es ist verboten,
 2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflanzenschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitspflege von Bäumen.

STADT WUPPERTAL

BEBAUUNGSPLAN NR 1145

"NÖRDLICH BUSCHERHOFER STRASSE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	22.11.2011	NORDEN
PL ^{GR}	88 x 50	
BEARB.	CL/KW	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

PLANBEARBEITUNG Wolters Partner
 ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DASL
 Dürrop Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon +49 2561 9468-0 • Telefax 6098
 info@wolterspartner.de