

## Stadt Wuppertal

### Bebauungsplan 1196 - Kirchhofstraße -

#### B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

2.2 Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/- 1 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 31 Abs. 1 BauGB).

##### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die rückwärtigen, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen dürfen durch Terrassen um maximal 3 m überschritten werden.

3.2 Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO), die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ist ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn eine ausreichende optische bzw. gestalterische Einbindung der Anlagen gewährleistet ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3.3 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m<sup>3</sup> nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

##### 4. Maximale Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Wohngebäude in Hausgruppen oder Doppelhäusern ist die Errichtung einer Wohneinheit zulässig. In Einzelhäusern ist die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

5.1 Die öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege sind inklusive Straßenbegleitgrün und Parkplatzflächen im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

## 6. Garagen und Stellplätze

6.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Ga- und St-Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6.3 In den Baugebieten ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur anliegenden Verkehrsfläche einzuhalten (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 BauNVO).

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu bepflanzen.

7.2 Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung um die geplante Spielplatzfläche ist eine Hainbuchenhecke (geschnitten) mit einer maximalen Höhe von 2,0 m entsprechend der nachfolgenden Vorgaben zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Geschnittene, einreihige Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*)  
 Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 0,6 – 1,0 m,  
 3 - 4 Pflanzen pro m<sup>2</sup>.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind 4 Bäume zu pflanzen. Die dargestellten Positionen der jeweiligen Bäume können entsprechend der späteren Planung variieren.

7.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete an der Kirchhofstraße sind 5 art- und sortengleiche Bäume (*Prunus schmittii* [Zierkirsche]) zu pflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind anzuwenden: Hochstamm; Stammumfang mindestens 18-20 cm; mindestens 3-mal verpflanzt. Entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Symbole gem. Nr. 13.2 PlanzV hat die Anpflanzung der Bäume entsprechend der gestrichelten Hilfslinie - - - im Abstand von 2 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Die dargestellten Positionen der jeweiligen Bäume können entsprechend der späteren Planung geringfügig variieren.

## 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Im Lärmpegelbereich II - III müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ einhalten:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume <sup>a</sup> und Ähnliches

		dB	R' w,ges des Außenbauteils		
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	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50
a	An Außenbauteile 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.				
b	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Tabelle 7 – Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden, DIN 4109-1:2016-07

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

8.2 Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

8.3 Hinweis: Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in Lärmpegelbereich II - III aufweisen, sollten zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern durch eine zentrale Lüftungsanlage ermöglicht werden.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

### 1. Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.

### 2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geeigneten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

### 3. Doppelhausbebauung

3.1 Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Reihen- oder Doppelhausblockes sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

3.2 Die Dächer der Reihen- oder Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmsweise können Reihenhäuser mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines Geländegefälles erforderlich ist (§ 31 Abs. 1 BauGB).

#### **4. Solaranlagen**

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

#### **5. Einfriedung**

Einfriedungen sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune oder offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünanlagen abgewandten Seite sowie auf der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Gartenbereich errichtet werden. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen. Der Vorgartenbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen und endet an der vorderen Bauflucht (§ 86 BauO NRW).

Für die Heckenanpflanzung ist aus der nachfolgenden Pflanzliste eine entsprechende Auswahl zu treffen.

Bepflanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:

Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 0,6 – 1,0 m,

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Eibe (*Taxus baccata*).

#### **6. Vorgartenbereiche**

6.1 Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen, wo die Garagen innerhalb des Gebäudes liegen, dürfen insgesamt 80 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.

6.2 Befestigte Flächen, wo die Garagen außerhalb des Gebäudes liegen, dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.

6.3 Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m hohe Schnitthecken auszuführen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).

### **D KENNZEICHNUNG**

#### **1. Altlasten**

Im gesamten Plangebiet sind Anschüttungen vorhanden. Nach bisherigen Erkenntnissen besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich einer potentiellen Gefährdung für die geplante Wohn- und Gartennutzung mit Kinderspielflächen sowie für das Grundwasser. Aufgrund der großflächigen Anschüttungen und der bisher nur stichpunktartigen Untersuchung muss im Zuge des Bodenmanagements das gesamte Material, das verlagert wird, überprüft werden. Daher wird das Plangebiet dennoch als Fläche mit Altlastenverdacht gekennzeichnet.

Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz zu entsorgen.

## **E HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

### **2. Niederschlagswasser**

Es ist damit zu rechnen, dass sich nach langanhaltenden, ergiebigen Niederschlägen das anfallende Sickerwasser in den Schluffschichten vorübergehend aufstaut und in die Kellerräume gelangt. Die Kelleraußenwände sind daher gegen aufstauendes Wasser nach DIN 18.198, Teil 6 wasserundurchlässig herzustellen. Es wird empfohlen, die Lichtschächte und Kellerfenster wasserdicht auszuführen.

### **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 Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer 078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **4. Ersatzaufforstungsfläche**

Der Eingriffsumfang durch den Verlust der Gehölze und Waldflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ermittelt. Die Ersatzaufforstungsfläche ist in der folgenden Zeichnung dargestellt:



### **5. Abgrenzung von GFL-Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen**

Im Norden erfolgt die Erschließung einiger Wohngrundstücke durch zwei mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Hierüber sind auch die fußläufigen Anschlüsse an die Duisbergstraße im Nordwesten bzw. an private Grundstücksbereiche im Nordosten gewährleistet. Die Undurchlässigkeit für den motorisierten Verkehr soll durch einen Pfosten sicher gestellt werden, der nur für Rettungskräfte umlegbar ist.

### **6. Städtebaulicher Vertrag**

Zu dem Bebauungsplan gibt es einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Eigentümer des Plangebietes.