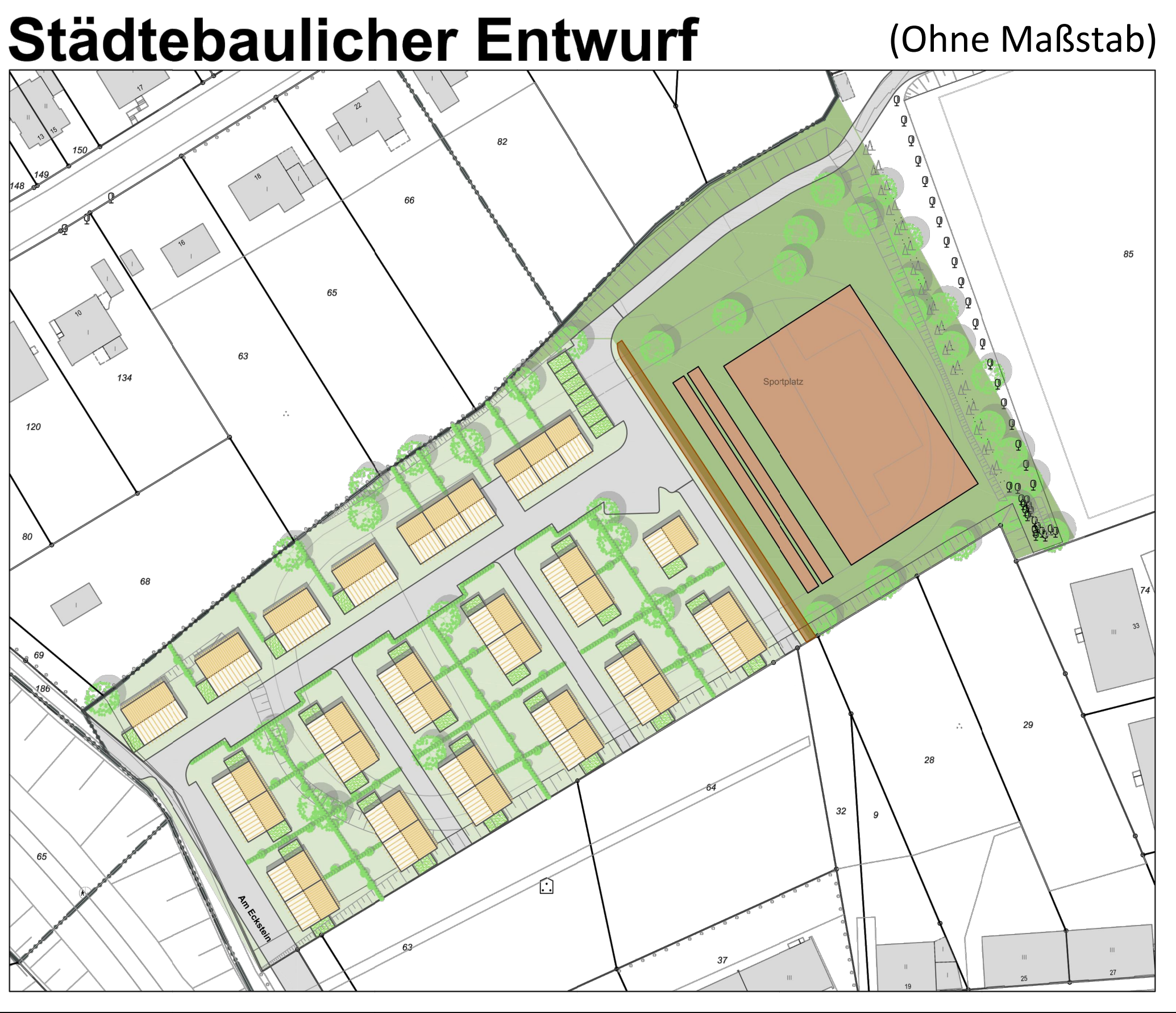
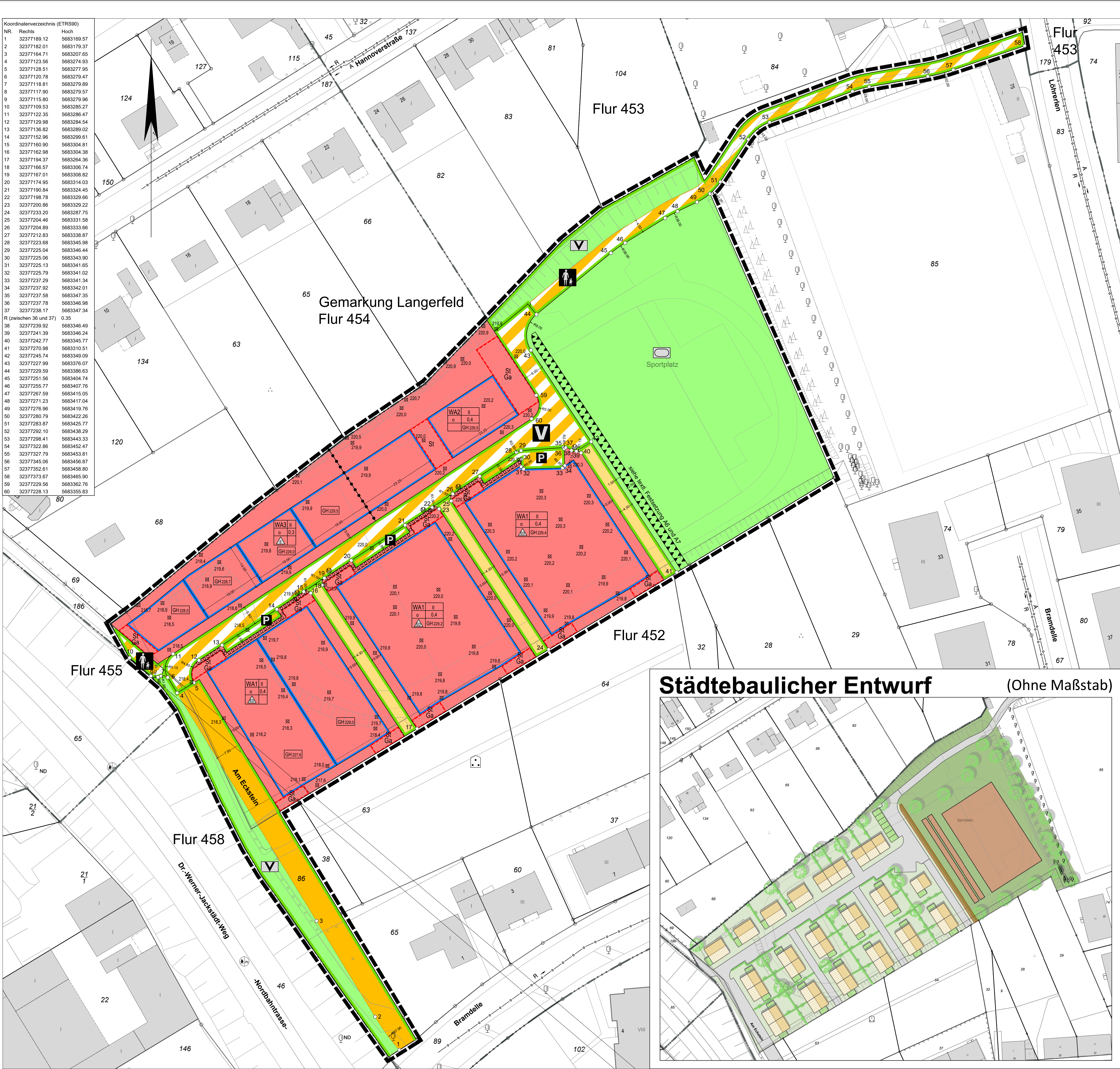
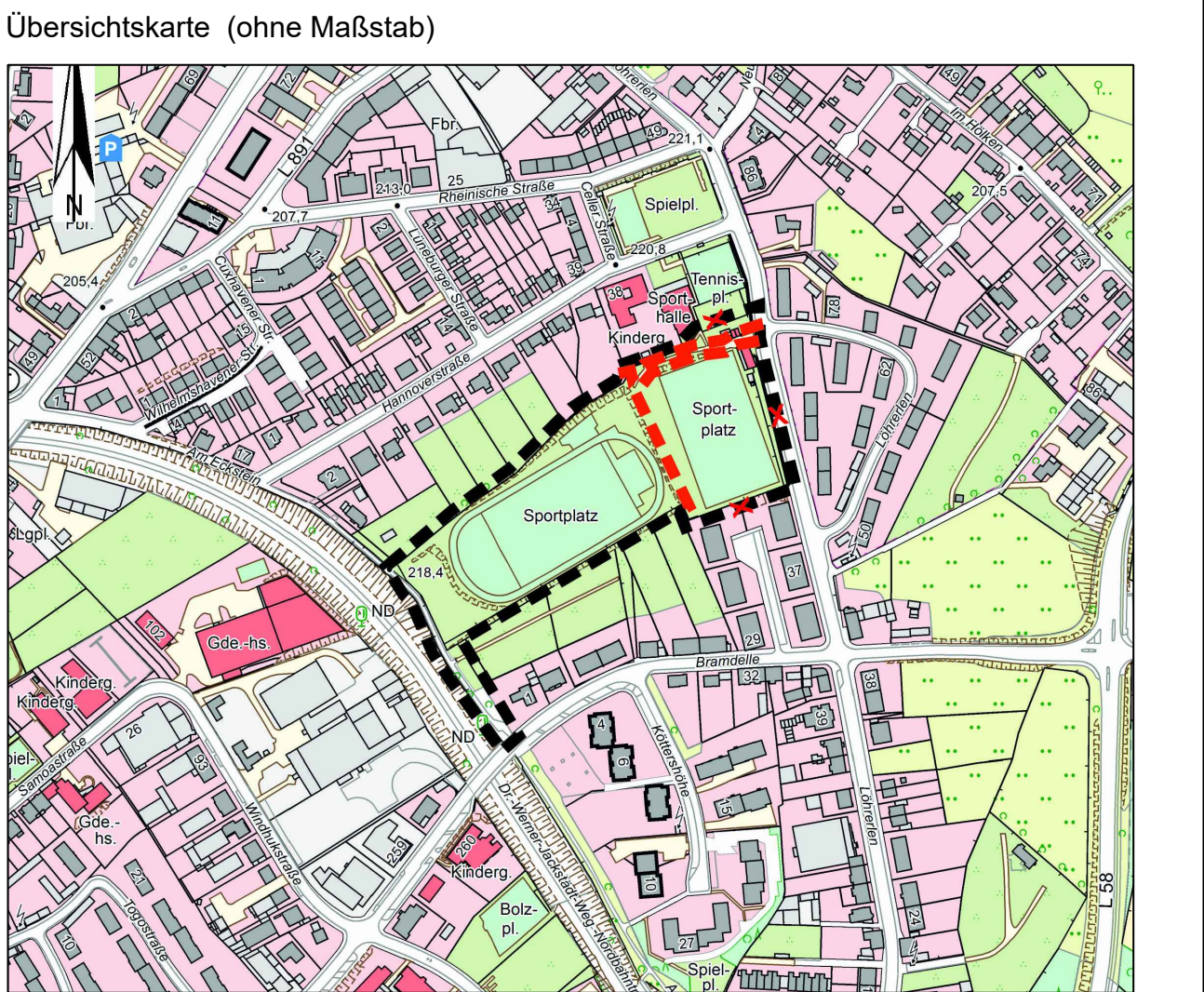




- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218 b).
- 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 14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 0 Bauweise: Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO), Geschlossen (§ 22 Abs. 3 BauNVO), Abweichend (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- E** nur Einzeihäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- B** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- WA** Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- WA** Private Straßenverkehrsflächen
- WA** Straßenbegrenzungslinie
- WA** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- F** Fußweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- unterirdisch
- Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- G** Öffentliche Grünflächen
- S** Sportplatz
- V** Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- M** Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
- U** Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 116,5 m** vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NHN
- 116,5 m** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der Nutzung**
- Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. Höhe baulicher Anlagen**
- Im Baugebiet sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeebenes bis zu +1,0 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.
- Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.
- 3. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 4. Mindestbreite von Grundstücken**
- Im WA2 beträgt die Mindestbreite der Grundstücke 5,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

- 5. Stellplätze und Garagen/Carports**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-Stellflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Die Zufahrtsbereiche dürfen bei Einzelgaragen max. 3,0 m und bei Doppelgaragen max. 5,0 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 6. Natur und Landschaft**
- Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens externer zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzubeden oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrenzung sind Dachrinne- und aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrenzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan, südlich der öffentlichen Erschließung, ist eine Heide- oder Ligusterhecke entsprechend der nachfolgenden Vorgaben anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
- Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 - 100 cm, 2 - 3 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite mindestens 1,00 m.
- 7. Lärmschutz**
- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m entlang der östlichen Planbebauung zwingend zu errichten. Die Luftschalldämmung der Lärmschutzwand muss DLR > 24 dB (Gruppe B3) gemäß DIN EN 1793-2 erfüllen.
- Die Lärmschutzwand muss von beiden Seiten mit Efeu oder Wilder Wein begrünt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 8. Bedingte Festsetzung**
- Bevor das Kleinspielfeld genutzt werden darf, muss die festgesetzte Lärmschutzwand realisiert werden, wenn nur in einem der geplanten Wohngebäude gewohnt wird (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**
- 1. Dachendeckung**
- Für die Dachendeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/antrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.
- 2. Doppel- und Reihenhäuserbebauung**
- Die Fassaden und Dachendeckungen eines Doppelhauses und jeder Reihenhauseinheit sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser und jeder Reihenhauseinheit sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachstuhlansatz zu errichten.
- 3. Vorgartenbereiche**
- Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollständig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 25 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.
- C. Hinweise**
- 1. Baugrund/Entwässerung**
- Das Sportplatzgelände liegt im Bereich des sog. Schmelmer Massenkalke. In den bis zu 25 m hohen Einschnittböschungen an der Nordbahntrasse - südwestlich des Baugrundstückes - steht der Fels überwiegend blank. Darunter sind aber auch Spalten und Hohlräume in der Felswand zu erkennen. Im Kalksteingebiet besteht eine latente Gefahr von Erdfällen (Verbrüchlichkeit bis zur Geländeoberfläche), die sich durch Einsturz von Decken über den beschriebenen Dolinen bis an die Geländeoberfläche richtungsformig durchdringen können. Es wird daher dringend von einer Versenkung des Oberflächenwassers aufgrund der Untergrundverhältnisse abgeraten.
- Im nordwestlichen Abtragungsbereich des Kunstrasenplatzes steht der Fels hoch an, also mindestens teilweise ist nicht viel Bodenaufbau im Gesamtplanbereich zu erwarten.
- 2. Altlasten/Bodenverunreinigungen**
- Bei Bodengriffen im Bereich des Sportplatzunterbaus können künstliche Anschüttungen mit Belastungen angetroffen werden, die abfalltechnisch relevant sind. Auch beim natürlich anstehenden Bodenmaterial der geologischen Formation des Schmelmer Massenkalkees - steht der Fels überwiegend blank. Darunter sind aber auch Spalten und Hohlräume in der Felswand zu erkennen. Im Kalksteingebiet besteht eine latente Gefahr von Erdfällen (Verbrüchlichkeit bis zur Geländeoberfläche), die sich durch Einsturz von Decken über den beschriebenen Dolinen bis an die Geländeoberfläche richtungsformig durchdringen können. Es wird daher dringend von einer Versenkung des Oberflächenwassers aufgrund der Untergrundverhältnisse abgeraten.
- Im nordwestlichen Abtragungsbereich des Kunstrasenplatzes steht der Fels hoch an, also mindestens teilweise ist nicht viel Bodenaufbau im Gesamtplanbereich zu erwarten.
- 3. Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen**
- Aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind die Betriebszeiten des Kleinspielfeldes einzuschränken, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Die genauen Betriebszeiten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.
- 4. Betriebszeiten Kleinspielfeld**
- Aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind die Betriebszeiten des Kleinspielfeldes einzuschränken, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Die genauen Betriebszeiten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.
- 5. Technische Regelwerke**
- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Güteurteile, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Grundstückszentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunkt: ETRS89 / UTM

Höhenfestpunkt: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37783

Löhrrerlen / Am Eckstein

Bebauungsplan 1233

1233

Satzungsbeschluss