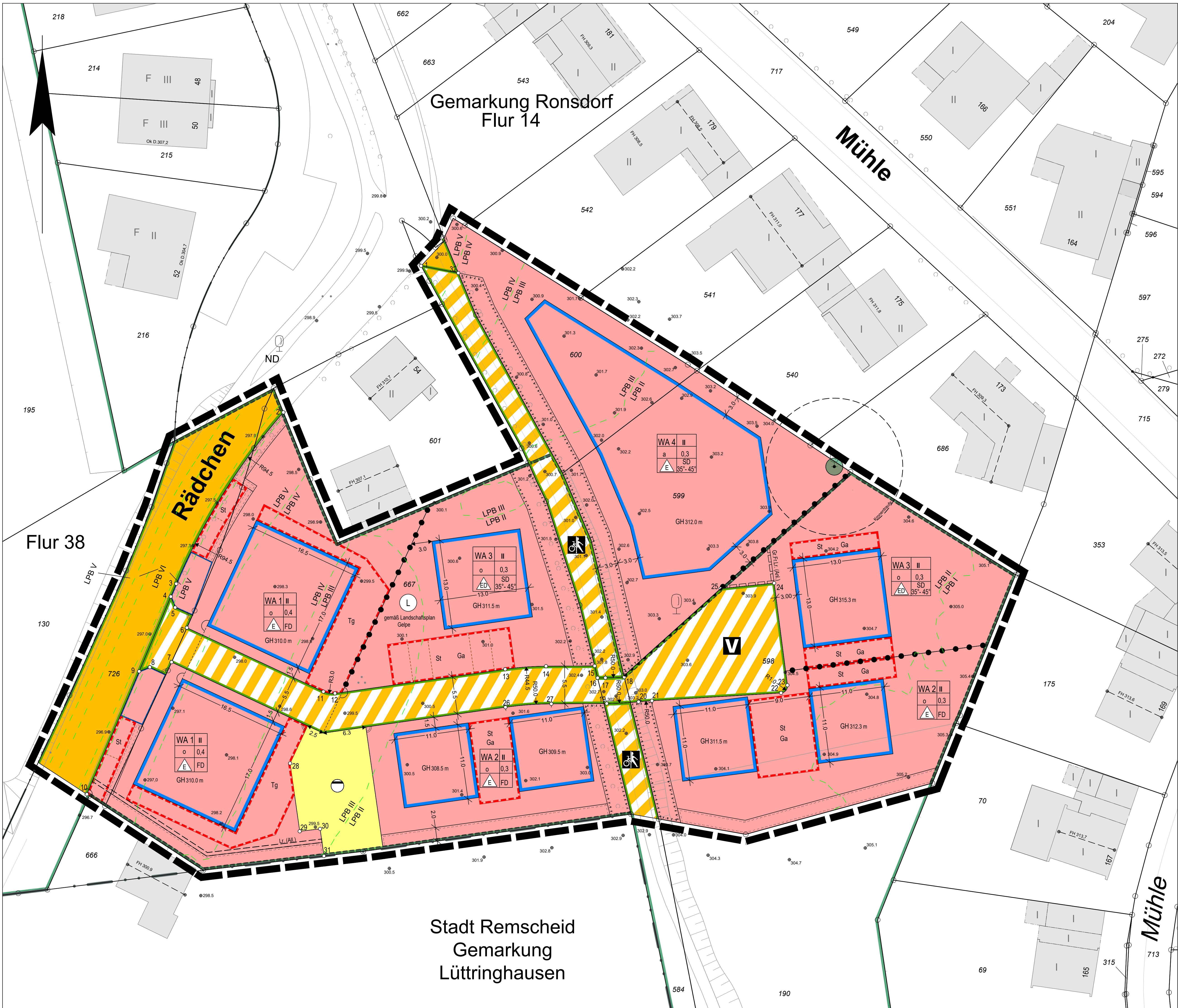




Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

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. 56), 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 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

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)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

Tg Nebenanlage: Tiefgarage

Mit Geh- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten: Allgemeinheit (All.) / Anlieger (Anl.) / Versorgungsträger (Vers.) / Ver- und Entsorgungsträger (V+E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten: Allgemeinheit (All.) / Anlieger (Anl.) / Versorgungsträger (Vers.) / Ver- und Entsorgungsträger (V+E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

schmale Flächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anforderungen an die Gestaltung

FD Flachdach

SD Satteldach

35° Dachneigung, als Höchstmaß

Nachrichtliche Übernahme

L Landschaftsschutzgebiet

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 312,3 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

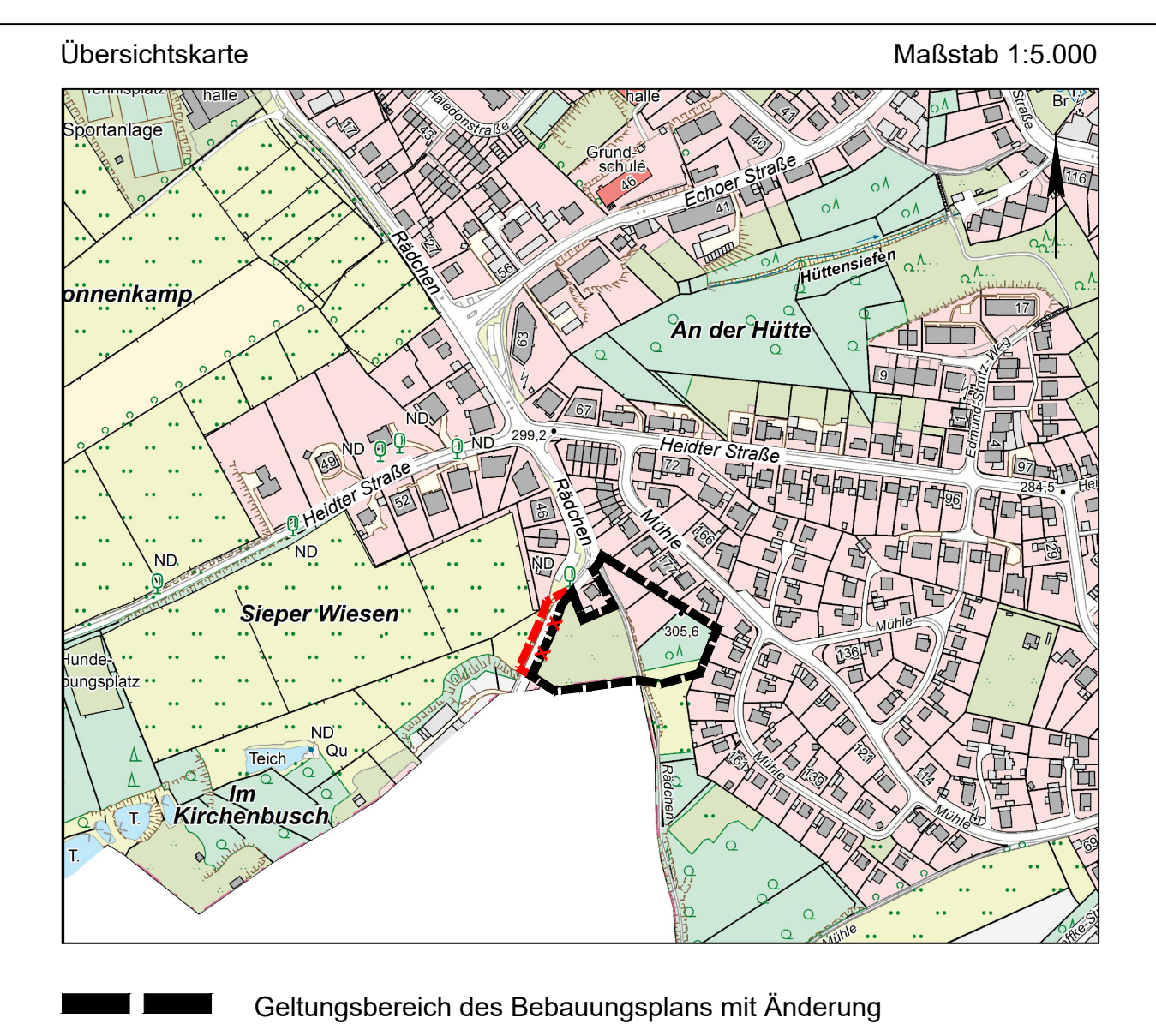
Abwasser

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Koordinatenverzeichnis (ETRS 89)		
Nr.	Rechts	Hoch
1	32373988.83	5675455.52
2	32373968.72	5675434.13
3	32373953.07	5675409.09
4	32373952.27	5675407.23
5	32373952.90	5675405.63
6	32373954.62	5675402.67
7	32373952.38	5675397.65
8	32373949.21	5675396.91
9	32373947.65	5675396.31
10	32373940.01	5675378.36
11	32373974.56	5675393.34
12	32373976.25	5675393.09
13	32374001.11	5675396.62
14	32374007.08	5675397.06
15	32374014.18	5675397.10
16	32374014.61	5675395.35
17	32374015.75	5675395.36
18	32374018.51	5675395.45
19	32374015.95	5675391.61
20	32374020.60	5675391.86
21	32374022.55	5675392.02
22	32374041.41	5675393.15
23	32374042.34	5675394.28
24	32374040.40	5675409.19
25	32374032.58	5675408.38
26	32374001.15	5675391.07
27	32374007.86	5675391.56
28	32373969.69	5675382.87
29	32373971.10	5675372.95
30	32373974.08	5675373.30
31	32373974.64	5675369.34
32	32373994.27	5675454.48



Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM

Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 250

0m 5m 10m 15m

Lage im Stadtplan: 37375.37475

Rädchen - Süd

Bebauungsplan 1234

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen

Planteil 1

1234 Offenlegungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 8 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximale Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NNZ2016).

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

Terrassenüberdachungen sind als Teil der Hauptanlage allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m² nicht überschreitet (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den dafür vorgesehenen Flächen für Tg, Gs und St zulässig.

1.4 Natur und Landschaft

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

Wasserdurchlässige Bodenbeläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für offene Stellplätze, Zugangs- und Wegflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasengitterstein oder Rasengitterstein zu verwenden. Der Abflussabwert muss bei höchstens 0,25 liegen und ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.4.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstoffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser, Kräuter- und Sprossensmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). 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. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitlinien biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.4.3 Vorgartenbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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. Die Vorgärten sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Befeiligte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 60 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.

Stützmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig.

1.5 Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrsträsm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung als Isophonen dargestellt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 können zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes R_wies von Außenbauteilen genutzt werden.

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
maßgeblicher Außenlärmpegel L _a / dB(A)	55	60	65	70	75	80	>80

Die Minderung der zu treffenden, passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, insofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringen Außenlärmbelastung (z.B. aufgrund von Eigenabschirmung durch das Gebäude) geringe Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 anzusetzen sind.

2. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA1)

2.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal fünf Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der Baugrenzen und dafür vorgesehener Flächen zulässig. Die Grundflächenzahl kann durch unterirdische Flächen, ausschließlich für die Tiefgarage, bis max. 0,6 überschritten werden. Die Tiefgarage im WA1 ist nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA2)

3.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

4. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA3)

4.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

5. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA4)

5.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden ist auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus begrenzt.

5.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind ausschließlich braune/ rotbraune sowie schwarze/ anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel bzw. Betondachsteine zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortheimische Gehölze in Form einer Schnitthecke zulässig. Folgende heimische Straucharten sind schrittverträglich und zulässig:

- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Haselbuche/Weißbuche (Carpinus betulus)
- Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris)
- Weißdorn (Crataegus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Elbe (Taxus baccata)
- Weiden (Salix)

Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als durchlässige Zäune oder Natursteinmauer/ Gabionen errichtet werden.

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

2. Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA3, WA4)

Dachform und Färbefrischung

Im WA3 werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35°- 45° festgesetzt. Bei den Dächern von Dachaufbauten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Doppelhausbebauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Die Dächer der Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form und Dachneigung und Dachüberstand zu errichten.

Nebenzzeichnung 1

Schalltechnische Untersuchung

