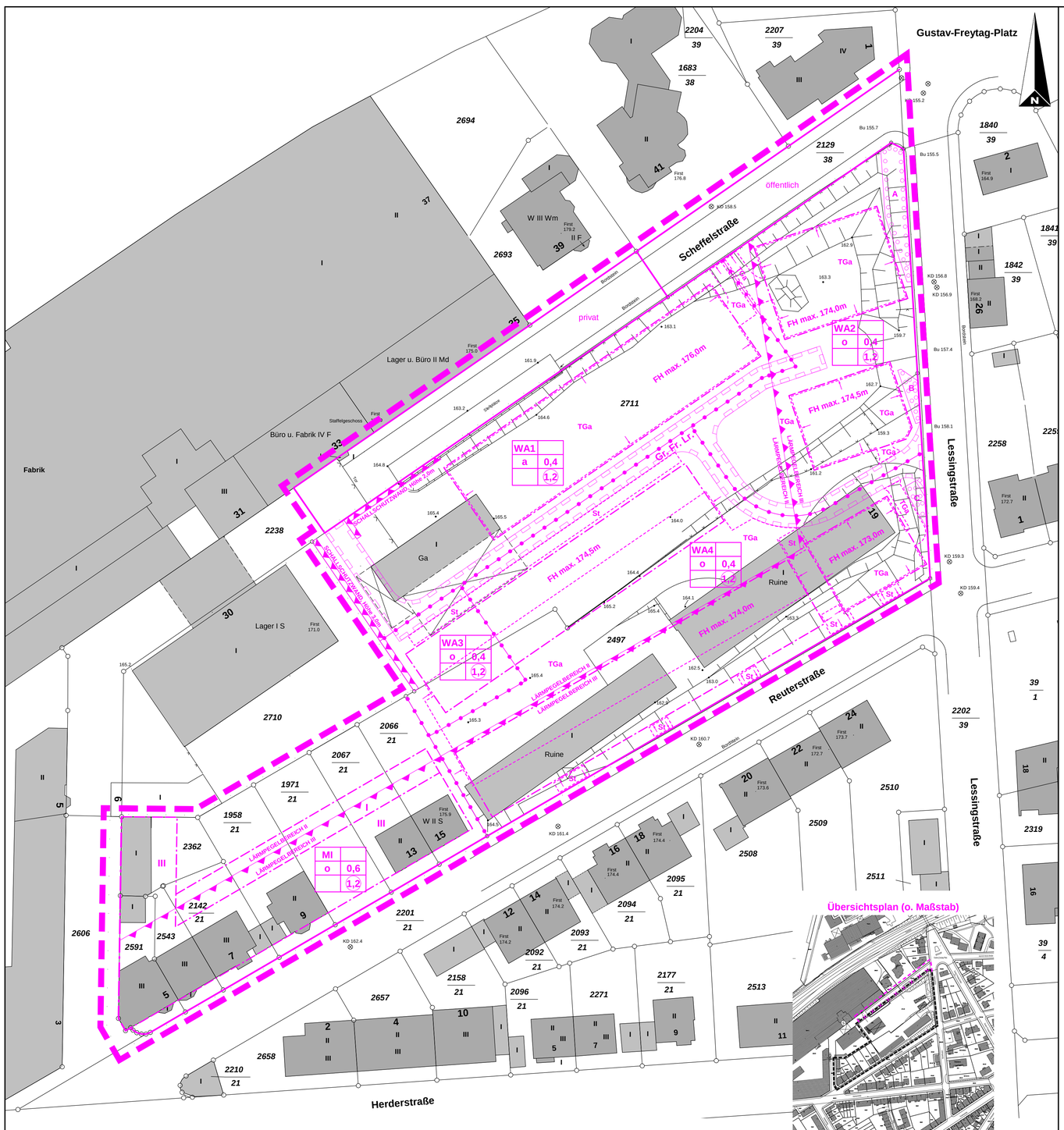

1167

Verfahrensstand:

1. Offenlegung
(§ 3(2) BauGB)

vom
bis

Offenlegungsbeschluss

A Planzeichen

1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw.

Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sin in einer Farbe nachgewiesen.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 194)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

3.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN

Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

3.01 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.01.1 Art und maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§6 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§16 Abs.4, §20 Abs.1 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
1,2 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugebiet

3.01.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge der Gebäude

Überbaubare Grundstücksflächen, bestimmt durch

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

St Stellplätze, TGa Tiefgaragen

3.03 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Fällt eine Baugrenze (-linie) mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die Signatur der Baugrenze (-linie) in der Strichstärke der Straßenbegrenzungslinie verwendet.

Straßenverkehrsfläche, öffentlich, privat

3.04 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Gr.: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
Fr.: Fahrrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger
Lr.: Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger

3.05 Festlegung der Höhenlage

3,0m Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,0m beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN), FH max. maximale Firsthöhe

•163.4 vorhandene Geländehöhe über NHN

3.06 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.07 Immissionsschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Lärmpegelbereich III, Lärmpegelbereich II

Schallschutzwand, Höhe 3,0m bzw. 2,0m über Gelände

3.08 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.1 Nr.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In den Mischgebieten sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- Spielhallen und Wettbüros
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§1 Abs.5 und 9 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter §4 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§1 Abs.6 BauNVO).

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig (§14 Abs.2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §19 Abs. 4 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) sind Flächen von Tiefgaragen nicht anzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA1 gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge der Gebäude (§22 Abs.4 BauNVO).

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§14 Abs.2 BauNVO) auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§23 Abs.5 BauNVO).

4. Stellplätze und Tiefgaragen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) zulässig (§23 Abs.5 BauNVO).

Stadt Wuppertal

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzten Flächen Gr., Fr., Lr. sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.

6. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im WA1 ist eine 2,0m hohe und im WA3 eine 3,0m hohe Schallschutzmauer zu errichten. Die jeweilige Lage ist zeichnerisch festgesetzt.

6.2 An folgenden Fassadenseiten der Gebäude sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume unzulässig:
- Im WA1 an der Nord-West-Fassade und der Süd-West-Fassade.
- Im WA3 an der Süd-West-Fassade (außer Erdgeschoss).

Zulässig sind jedoch nicht als schutzbedürftige Räume anzusehende Nebenräume (z. B. vergleste Loggien, nicht beheizte Wintergärten etc.).
Im WA1 ist die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zur Süd-West-Fassade ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.
Die Errichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu den betroffenen Fassaden ist ausnahmsweise zulässig, wenn Festverglasungen eingebaut werden, die sich ausschließlich im Notfall öffnen lassen.

6.3 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes Rw,res von Außenbauteilen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. In den Lärmpegelbereichen gilt, dass von Außenbauteilen einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße RW,res nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten sind (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen
	dB(A)	dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	größer 80	*)

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.4 Für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

7. Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

7.1 Nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen sind mit einer kulturfähigen Substratschicht fachgerecht zu überdecken und mit Rasen oder standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

7.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen sind gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der mit A bezeichneten Fläche sind ein großkroniger Baum und zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. In den mit B und C bezeichneten Flächen sind jeweils ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

C Hinweise

1. Bodendenkmäler
Im Plangebiet ist mit der Existenz fossilführender Kalksteinschichten zu rechnen. Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gelten gem. §2 Abs.5 Nr.2 DSchG NRW als Bodendenkmäler. Erdarbeiten im Plangebiet sind durch einen versierten Paläontologen zu begleiten, Funde zu untersuchen, zu bergen und zu dokumentieren.
Bauanträge sind der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Wuppertal vorzulegen und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen sind mit ihr abzustimmen. Mit den Erdeingriffen darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. In jedem Einzelfall muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang paläontologische Begleitmaßnahmen erforderlich werden.

Allgemeiner Hinweis: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG NRW).

2. Kampfmittel
Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel oder Kampfmittelrückstände liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Dezember 2013) nicht vor. Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) insbesondere während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bunkeranlagen, Stollen
Im westlichen Plantbereich mit der bestehenden Bebauung Reuterstraße Hausnummer 5 bis 15 wird ein Stollen vermutet. Die genaue Lage des Stollens ist nicht bekannt.
Weitere Stollen oder Bunkeranlagen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

4. Altlasten
Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Dezember 2013) nicht vor. In den allgemeinen Wohngebieten wurde eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Aufgrund der gemessenen Schadstoffkonzentrationen sollten die vorhandenen Anschüttungen ausgekoffert und entsorgt oder die Flächen über verbleibenden Anschüttungen versiegelt werden.
Allgemein gilt: Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

5. Untergrund
Im tieferen Untergrund des Plangebiets befindet sich verkarstungsfähiges Kalkstein. Unterirdische Hohlräume sind daher nicht auszuschließen. Der obere Grundwasserleiter ist sehr verschmutzungsgefährdet. Bei den Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftwasserleiters auszuschließen.
Eine Prüfung auf unterirdische Hohlräume wird empfohlen.

6. 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.

Maßstab: 1 : 500

0 m 10 m 20 m 30 m

Kartengrundlage:

Lage im Stadtplan :
36677, 36678

Parametereinstellung:
UTM Maßstabsreduktion: 0,9996
Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999780
Streckenreduktion: -2,2 cm auf 100 m
mittlerer Rechtswert: 366,314 km
Erdradius: 6383 km
mittlere ellipsoidische Höhe: 250,0 m

Lessingstraße

Bebauungsplan 1167

Anlage 3 zur VO/122/13