

Stadt Wuppertal
Bebauungsplan 1167
- Lessingstraße -

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).

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. verglaste 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 $R'_{w,res}$ von Außenbauteilen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. In den Lärmpegelbereichen gilt, dass von Außenbauteilen einschließlich der Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten sind (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen 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 automatische 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. 25 a 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 Rheinische 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 Planbereich 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 verkarstungsfähiger 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.