

Stadt Wuppertal
Bebauungsplan 1204
- Reuterstraße / 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. Geringfügige Abweichungen der Lage sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Schutzzweck der Schallschutzmauer weiterhin sichergestellt ist.

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 Gebäudkörper 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 Gebäudkörper 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 festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen ist gärtnerisch zu gestalten. In der Fläche sind zwei großkronige Bäume und zwei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

7.3 Innerhalb der an der Lessingstraße festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind jeweils zwei Bäume (Spitzhorn, Hochstamm, Stammumfang 16-20 cm) zu pflanzen. Stellplatzflächen sind mit Rasengittersteinen auszuführen.

7.3 Entlang der Reuterstraße sind vier Bäume (Spitzhorn, Hochstamm, Stammumfang 12-20 cm) zu pflanzen.

7.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der inneren Erschließungsstraße (festgesetzte, mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Fläche) vier Bäume (Spitzhorn, Hochstamm, Stammumfang

12-20 cm) zu pflanzen.

7.5 Entlang der Scheffelstraße ist im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen in WA1 und in WA2 ein Baum (Spitzahorn, Hochstamm, Stammumfang 16-20 cm) zu pflanzen.

7.6 Die an der Scheffelstraße festgesetzte Schallschutzwand (Höhe 2,0 m) ist zur Scheffelstraße hin mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.7 Die im nordwestlichen Planbereich festgesetzte Schallschutzwand (Höhe 3,0 m) ist an ihrer östlichen Seite mit Strauch- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C Kennzeichnung

1. Altlasten

In dem gekennzeichneten Bereich befinden sich mit PAK belastete Auffüllungsböden, zu deren Umgang im Baugenehmigungsverfahren noch Regelungen getroffen werden müssen (Bodenmanagement). Die aktuelle Planung sieht mindestens in Teilbereichen eine Entfernung der Auffüllung bzw. eine weitgehende Versiegelung vor. Sollten zukünftig unversiegelte Außenbereiche, in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt, vorgesehen werden, so hat dort eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) zu erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch „direkter Kontakt“ auch weiterhin zu unterbinden. Die notwendigen Maßnahmen sind in den nachfolgenden baurechtlichen Verfahren mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.

D 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 sowie unterirdische Produktionsanlagen werden im Plangebiet vermutet bzw. sind nicht auszuschließen. Im östlichen Planbereich befinden sich Aufschüttungen. Sollten Erdarbeiten unterhalb dieser Aufschüttungen vorgenommen werden, sind diese gutachterlich vorzubereiten und zu begleiten. Falls notwendig, ist der Kampfmittelräumdienst einzubinden.

4. Altlasten

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.

Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Modellierung und Entsorgung der auf dieser Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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 Karstluftwasserleiters 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.