

Bebauungsplan 1200

Vogelsangstraße/ Vogelsangbach

Begründung

Satzungsbeschluss

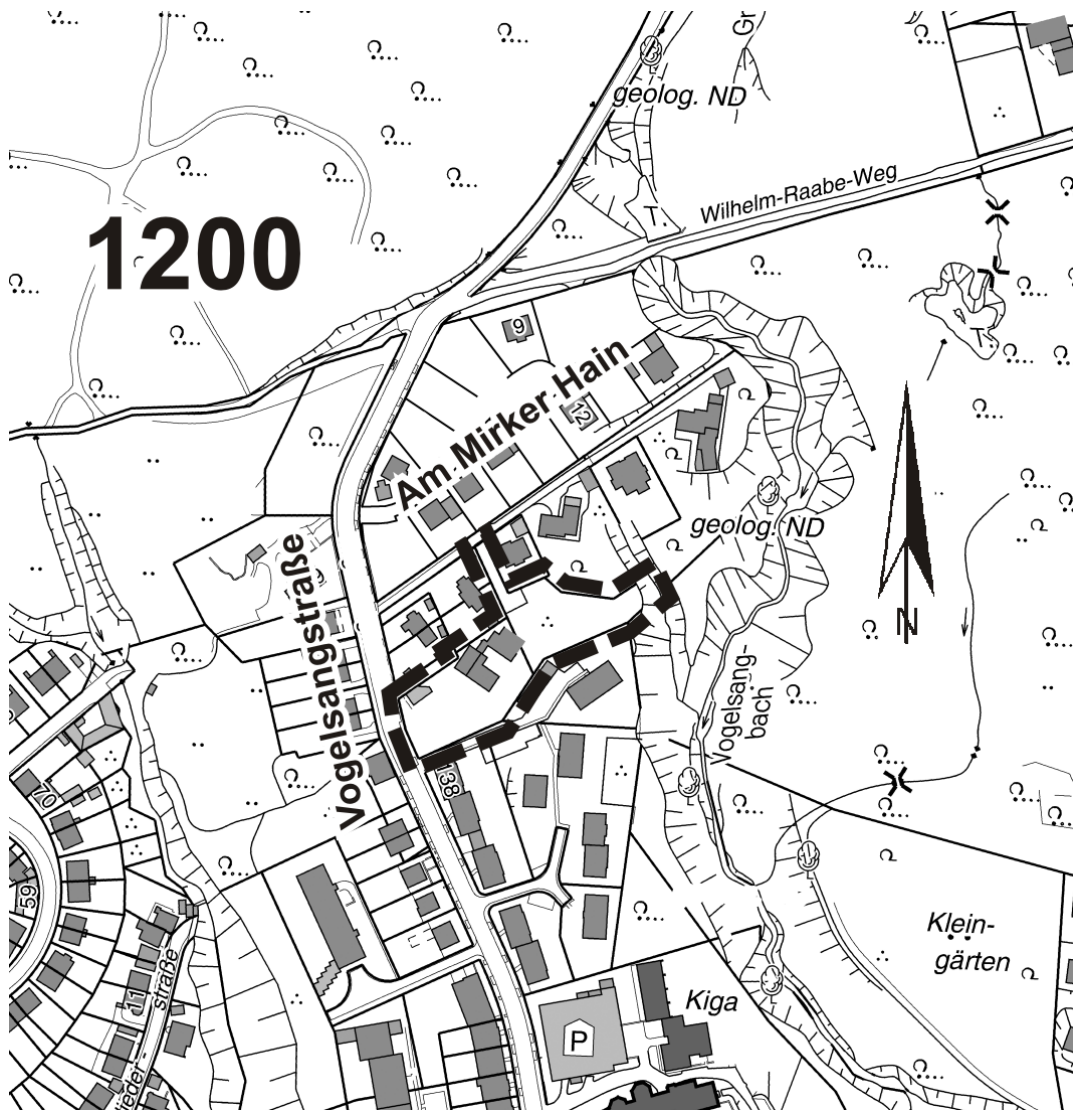
Juni 2016

Inhalt

I. Räumlicher Geltungsbereich	3
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
III. Planungsrechtliche Situation	4
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	5
3. Landschaftsplan	5
4. Bebauungspläne	5
IV. Bestandsbeschreibung	5
1. Städtebauliche Situation	5
2. Technische Infrastruktur	6
3. Soziale Infrastruktur	7
4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
5. Immissionsschutz	8
V. Planinhalte	9
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
2. Hinweise	14
VI. Städtebauliche Kenndaten	16
VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Vogelsangstraße 144 (Gemarkung Elberfeld Flur 36, Flurstücke 41 und 67) mit einer Größe von ca. 3200 qm. Das Plangebiet liegt östlich der Vogelsangstraße, westlich des Mirker Hain, nördlich der Grundstücke Vogelsangstraße 130,132, 139 und 140 und südlich der Grundstücke Vogelsangstraße 146 -156.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zum Offenlegungsbeschluss auf das Grundstück Vogelsangstraße 144 verkleinert werden. Grund dafür ist zum einen, eine neu geplante private Straße auf dem Grundstück Vogelsangstraße 144, über die die künftigen Gebäude erschlossen wird. Die vorhandene Erschließung über das Flurstück 42, welches durch Grunddienstbarkeiten gesichert ist, möchte der Investor für die Erschließung nicht heranziehen, um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden. Zum anderen gab es aus der früh-

zeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keinen Hinweis, dass für die Bestandsgebäude eine Planungsrechtliche Sicherung notwendig erscheint. Die Grundstücke, die noch zum Aufstellungsbeschluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen werden weiterhin gem. § 34 BauGB beurteilt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Mit Eingang vom 17.02.2014 wurde für das Grundstück Vogelsangstraße 144 eine Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss und Tiefgarage eingereicht. Mit dem Bauvorhaben sollte Wohnraum für 20 Wohnungen geschaffen werden. Gegen das eingereichte Bauvorhaben sprach, dass in einer eher kompakten Struktur vier Mehrfamilienhäuser an die Gartenseite der nördlich angrenzenden Ein- / Zweifamilienhäuser heranrücken würden. Bodenrechtliche Spannungen konnten mit Blick auf die Planung nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren würde sich der aktuell gegebene abgestufte und als harmonisch anzusehende Übergang von einer dichteren Bebauung hin zum Freiraum ungünstig verändern.

Da die Bauvoranfrage voraussichtlich nach den Regelungen des § 34 BauGB zu genehmigen gewesen wäre, wurde das Vorhaben zunächst gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Nach dem Aufstellungsbeschluss im April 2014 wurde für die Bauvoranfrage eine Veränderungssperre im März 2015 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen. Die Veränderungssperre wurde im Mai 2016 das erste Mal verlängert.

Entsprechend wird mit diesem Bebauungsplanverfahren die Siedlungsentwicklung im Übergangsbereich zum Mirker Hain, als auch zum Bachtal des Vogelsangbaches abschließend gesteuert.

Ziel des Bebauungsplanes ist es nun unmittelbar an der Vogelsangstraße ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Wohneinheiten zu ermöglichen. Im östlichen Planbereich wird Planungsrecht für 4 freistehende Einfamilienhäuser geschaffen, um so einen harmonischen Übergang zum östlich gelegenen Freibereich zu erhalten.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) stellt für den Planbereich „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal enthält für den betreffenden Geltungsbereich die Darstellung von Wohnbauflächen. Damit kann der Bebauungsplan 1200 – Vogelsangstraße/ Vogelsangbach - aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden; eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Landschaftsplan

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. Angrenzend ist der Bereich des Mirker Hains im Landschaftsplan Wuppertal-Nord als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

4. Bebauungspläne

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation stellt sich als heterogen geprägte Wohnlage im Rand- bzw. Übergangsbereich zum Naherholungsbereich des Waldbereiches Mirker Hain dar. Das Plangebiet liegt zwischen der Vogelsangstraße und dem Bachtal des Vogelsangbaches, der in diesem Abschnitt als geologisches Naturdenkmal besonders geschützt ist. Derzeit ist auf dem Grundstück ein großzügiges Einfamilienhaus (Villa) mit Nebenanlagen vorhanden. Im nördlichen Anschluss zum Grundstück befinden mehrere durch einen privaten Stichweg erschlossene Ein-/ bzw. Zweifamilienhäuser mit zum Teil großzügigen Grundstücken. Diese Bebauung wird weiter nördlich durch ein Einfamilienhausgebiet weitergeführt, welches durch den Bebauungsplan 1132 – Vogelsangstraße/ Wilhelm-Raabe-Weg – erfasst und gesteuert wird. Südlich an das Grundstück schließt sich eine lockere Mehrfamilienhausbebauung an, die sich im weiteren Verlauf nach Süden zu einer dichteren Block- bzw. Straßenrandbebauung verdichtet. Es ergibt sich somit das Bild einer von der Innenstadt kommenden dichteren Bebauung, die sich in Richtung des Mirker Hains auflöst, auflockert und hinsichtlich der Baumasse abnimmt und so einen Übergang zum Naherholungsraum ausbildet.

2. Technische Infrastruktur

Verkehr

Das Plangebiet wird über die bestehende Vogelsangstraße erschlossen. Die Vogelsangstraße weist einen ausreichenden Straßenquerschnitt auf und kann das neu entstehende Verkehrsaufkommen aus dem Planbereich problemlos aufnehmen.

Das künftige Baugebiet wird über eine neue noch zu erstellende private Stichstraße, die östlich von der Vogelsangstraße abgeht, erschlossen.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen, da sich an der Vogelsangstraße zwei Bushaltestellen der Buslinien 645 und Nachtexpress NE 3 in einer Entfernung von weniger als 20 Metern befinden.

Entwässerung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Gebietes wird über noch zu erstellende öffentliche Kanäle innerhalb der geplanten privaten Straßenfläche erfolgen. In Abstimmung mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) wird eine Übernahme in das Eigentum der WSW erfolgen, wenn diese technischen Einrichtungen den Ausbaustandard der WSW erfüllen. Eine zusätzliche Regenrückhaltung ist aus Sicht der zuständigen Behörden (WSW und Wupperverband) nicht erforderlich. Die Klärung der Schmutzwässer erfolgt in der Kläranlage Buchenhofen.

Es wird von der Unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass für Haus- oder Grundstücksdrainagen nach allgemeinen hydrologischen Kenntnissen über das Plangebiet keine ausreichende, rückstaufreie und dauerhafte Vorflut auf dem Grundstück mittels Versickerung gegeben oder eine Entsorgung über den öffentlichen Regenwasserkanal möglich ist. Sofern nichts Gegenteiliges nachgewiesen wird, ist bei der Planung des Bauvorhabens daher auf eine entsprechende drainagefreie Bauweise und Abdichtung unterirdischer Bauteile zu achten.

Energie/ Wasser / Strom

Für die elektrische Versorgung ist die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wurde deswegen eine entsprechende Fläche vorgehalten. Die Versorgung des Bereiches mit Wasser, Gas und Telekommunikation ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Vogelsangstraße sichergestellt. Allerdings ist eine Verlängerung bzw. eine Neuverlegung innerhalb der neu zu erstellenden Erschließungsstraße erforderlich.

3. Soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird kein Bedarf an neuen Schul- und Kindergartenplätzen ausgelöst. Die nächsten Grundschulen befinden sich in der Kurt-Schuhmacher-Straße und der Hainstraße. Die nächsten Tageseinrichtungen für Kinder finden sich u.a. an der Vogelsangstraße, am Westfalenweg, in der Kohlstraße und Domagkweg, somit in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet. Die vorhandenen Kapazitäten reichen aus, um die prognostizierte Anzahl der neuen Kinder / Schüler aufzunehmen.

Die Schaffung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Größe der zukünftigen privaten Grundstücke entstehen ausreichend große Garten- und Freiflächen. Zudem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Mirker Hains, der Spielmöglichkeiten für Kinder bietet und in dem ein Spielplatz der Kategorie B / C vorhanden ist. Darüber hinaus ist im westlich angrenzenden Bebauungsplan 92 – Hainstraße / In der Eschenbeek / Vogelsangstraße – ein Spielplatz in der öffentlichen Parkanlage zwischen Vogelsangstraße und Dahlienweg planerisch festgesetzt. Ein Ausbau ist bislang aber noch nicht erfolgt. In ca. 500 Meter Entfernung befindet sich in westlicher Richtung ein weiterer Spielplatz an der Girardetstraße, der über den Fußweg Wilhelm-Raabe-Weg gut und sicher zu erreichen ist.

4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das Plangebiet ist neben der noch bestehenden Bebauung der Villa mit Schwimmbadhaus im westlichen Planbereich und den versiegelten Flächen (Garage und Terrasse) durch die Gartenflächen mit Vegetationsbeständen geprägt. Insbesondere an den Grundstücksgrenzen findet sich umfangreicher Baum-/Strauch- und Heckenbestand.

Im Osten grenzt das Plangebiet an das im Landschaftsplan Wuppertal Nord festgesetzte Landschaftsschutzgebiet. Im Westen wird das Plangebiet durch die Vogelsangstraße begrenzt, die auf Höhe des Planbereiches durch einen alleeartigen Charakter gekennzeichnet ist. Die vorhandene südlich gelegene Wohnbebauung ist durch einen Baum- und Strauchstreifen vom Vorhabengebiet getrennt.

Im Planbereich befinden sich insoweit keine naturbelassenen nicht jetzt schon bebauten oder als Garten u. Privatgrünanlagen genutzten Flächen. Älterer Baumbestand (etwaige Höhlenbäume z.B. für Fledermäuse) wurde im Geltungsbereich nicht entdeckt.

Im angrenzenden Wald ist ein Brutvorkommen des Waldkauzes zu erwarten, der möglicherweise als Überflieger oder zufälliger Nahrungsgast gelegentlich im Plangebiet auftaucht, von etwaigen dort vorgenommenen Veränderungen jedoch nicht beeinträchtigt werden dürfte, d.h. er würde vermutlich auch einen völligen Verlust der Fläche verkraften.

ten. Gleiches gilt für den Sperber, der vor allem außerhalb der Brutzeit als sporadischer Zufallsgast erwartet werden kann.

Hinweise auf besonders schützenswerte, planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Artenschutz- und Pflanzenschutzrechtlich relevante Bestimmung :

Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen muss gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Schutzzeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Durch die Vergrößerung des Erschließungsstichs von der Vogelsangstraße aus kommend wird ein Straßenbaum, der außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, weichen müssen. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wird eine Ausgleichszahlung an die Stadt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von dem Projektentwickler getätigt.

5. Immissionsschutz

Der Planbereich ist durch wohnbauliche Nutzungen umgeben. Am westlichen Planbereich verläuft die Vogelsangstraße, welche die einzig relevante Quelle von Lärmemissionen darstellt. Die von ihr ausgehenden Emissionen wurden durch die Stadt Wuppertal bei der Aufstellung des ca. 50 m weiter nördlich gelegenen Bebauungsplan 1132 – Vogelsangstraße/ Mirker Hain – ermittelt und für den Bebauungsplanbereich 1200 nachträglich dargestellt. Durch die Annahme, dass der Verkehrslärm nicht geringer geworden ist, wurden diese Ergebnisse auch für den Bebauungsplan 1200 – Vogelsangstraße/ Vogelsangbach – herangezogen und entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-II- Richtlinie. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

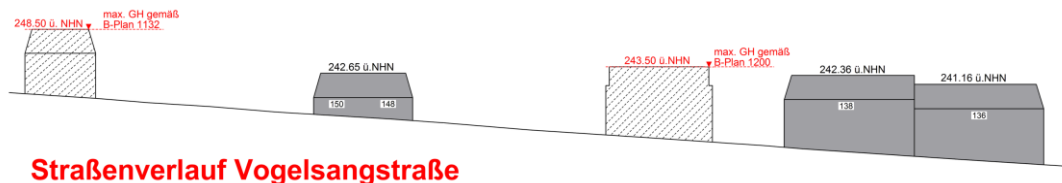
Der Planbereich wird in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, um den Charakter des Wohngebietes nicht zu gefährden und um potentielle Belästigungen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auszuschließen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um die Übergänge zu dem nördlich gelegenen wohnbaulichen Bestand nicht durch übermäßige Höhenversprünge zu beeinträchtigen, 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 Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig, so dass ein stimmiges Geländeniveau hergestellt werden kann, aber auch ein Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung für die baulichen Anlagen verbleibt. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, wo die Möglichkeit eröffnet wird ein Mehrfamilienhaus zu realisieren, ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m ü. Sollgeländehöhe zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2, wo die freistehenden Einfamilienhäuser entstehen, ist die maximale Gebäudehöhe auf 9 m ü Sollgeländehöhe festgesetzt.

Die Höhenangaben der künftigen Gebäude orientieren sich an dem wohnbaulichen Bestand der Umgebung wie aus der nachfolgenden Zeichnung zu entnehmen ist und geben einen Handlungsspielraum, um die geplanten Haustypen realisieren zu können.



1.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) und zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Allgemeinen Wohngebiet nach der BauNVO, welche gem. § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darlegt. Diese Obergrenzen finden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Anwendung, weshalb für das Grundstück des Mehrfamilienhauses unmittelbar an der Vogelsangstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt wird.

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA2), wo die freistehenden Einfamilienhäuser entstehen werden, ist die Grundflächenzahl auf 0,3 beschränkt. Die genannten Obergrenzen werden im WA2 bewusst unterschritten, um im Übergang zum Freiraum die angestrebte aufgelockerte Bebauung zu sichern. Eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke ist weiterhin gegeben.

Durch die Festlegung der GRZ, der Bauweise, der Zahl an Vollgeschossen und der Höhe baulicher Anlagen sowie der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sind ausreichend Festsetzungen getroffen worden, um eine städtebaulich ansprechende und sich in die Eigenart der Umgebung einfügende Bebauung zu ermöglichen, weshalb auf die Festlegung der GFZ verzichtet wird.

Insgesamt erfolgt mit den Festsetzungen eine der Lagequalität angepasste und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Gleichzeitig bleibt das mögliche Wohnangebot für die Realisierungsphase flexibel für die tatsächliche Nachfrageseite.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Umfeld des Planbereiches befinden sich überwiegend zweigeschossige Gebäude, vereinzelt auch eingeschossige. Um ein angemessenes Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baukörper zu erhalten ist wie auch in der Umgebung die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der gewollten städtebaulichen Konzeption wider, in dem Planbereich freistehende Einfamilienhäuser bzw. ein Mehrfamilienhaus an der Vogelsangstraße zu ermöglichen. Dies entspricht auch der aktuellen Wohnungsnachfrage insbesondere nach Einfamilienhäusern in Wuppertal, so dass im WA1 und WA2 nur Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand erlaubt sind. Entsprechend der in der Umgebung ausschließlich vorhandenen Bebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Zu dem Straßenbaumbestand an der Vogelsangstraße wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Das Baufenster im Bereich des Mehrfamilienhauses weist eine Tiefe von 18 m, die der Einfamilienhäuser eine Tiefe von ca. 14 m auf. Das Baufeld hält im Osten den geforderten Mindestabstand von 20 m zum Wald ein.

Durch das Baufenster ist sowohl für das Mehrfamilienhaus als auch für die freistehenden Einfamilienhäuser ein ausreichend großer Spielraum für die künftige Bebauung inklusive der Tiefgarage gegeben. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern die Errichtung von kleineren Anbauten (z. B. Wintergärten) und Terrassen zu ermöglichen, ist in den Baugebieten ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 3 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

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

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten differenziert betrachtet. Unmittelbar an der Vogelsangstraße wird die Möglichkeit ein Mehrfamilienhaus zu realisieren eröffnet. Für den Bereich des Baufeldes WA1 wurde die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten auf maximal 5 festgesetzt.

Im östlichen Planbereich wird der städtebaulichen Zielsetzung freistehende Einfamilienhäuser zu realisieren ausdrücklich Rechnung getragen, so dass im WA2 nur maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsstruktur und die Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren, nur in einem untergeordneten Anteil vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Frequentierungen der angrenzenden Straßen hinnehmbar sind.

1.8 Mindest- bzw. Höchstmaß für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Gewährleistung einer dem Umfeld und der geplanten Qualität entsprechenden Siedlungsentwicklung wird festgesetzt, dass die Grundstücke eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen müssen.

1.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich der Vogelsang Siepen 3, ein Nebengewässer des Vogelsangbaches. Dieser ist gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V. mit § 90a Landeswassergesetz NRW durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit einem entsprechenden Gewässerschutzstreifen zu schützen. Der Vogelsang Siepen wird dementsprechend mit einem Gewässerschutzstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind jegliche Bebauung sowie Bodenaufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die folgende Pflanzliste für den Gewässerrandstreifen wird entsprechend festgesetzt:

Acer campestre, Feldahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle (Bachrand, Ödland, Halden u.a.)
Betula pubescens, Moorbirke (Bruchwald, feuchte-nasse Wiesen u.a.)
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Salix alba, Silber-Weide (Auen, Uferstrand u.a.)
Sorbus aucuparia, Eberesche
Crataegus monogyna, Weißdorn
Prunus padus, Traubenkirsche
Sorbus aria, Mehlbeere
Berberis vulgaris, Berberitze
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Bluthartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna und oxyacantha, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen (giftig)
Ilex aquifolium, Stechpalme (giftig)
Ligustrum vulgare, Liguster (giftig)
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche (giftig)
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn (giftig)
Rhamnus frangula, Faulbaum (giftig)
Rosa arvensis, Ackerrose
Rosa canina, Hundsrose
Rosa rubiginosa, Zaunrose
Rosa tomentosa, Filzrose
Salix aurita, Öhrchenweide
Salix caprea, Salweide

Salix cinerea, Aschweide
Salix fragilis, Knackweide
Salix purpurea, Purpurweide
Salix triandra, Mandelweide
Salix viminalis, Korbweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Schneeball (giftig)

1.10 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen Ga/St-Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet bzw. angelegt werden. Die festgesetzten Baufenster sowie die als Ga/St ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um sowohl Wohngebäude als auch Stellplätze und Garagen aufnehmen zu können und noch zusätzliche Besucherstellplätze zu ermöglichen. Insofern werden weitere wesentliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch „Kann- Bestimmungen“ oder Ausnahmemöglichkeiten nicht eröffnet.

1.11 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die elektrische Versorgung des neuen Baugebietes ist die Errichtung einer Transformatorstation an der Vogelsangstraße erforderlich. Ein entsprechender Standort ist im Bebauungsplan festgesetzt.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die neu zu erstellende private Erschließungsstraße wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und als Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger gesichert. Das GFL ist im westlichen Bereich, im Übergang zur Vogelsangstraße, von der Fläche her aufgeweitet, damit die Feuerwehr problemlos in den Planbereich einfahren kann. Weiter östlich befindet sich die Feuerwehraufstellfläche.

1.13 Ein-/ Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage für das geplante Mehrfamilienhaus ist genau zwischen den zwei vorhandenen südlichen Straßenbäumen an der Vogelsangstraße festgelegt, damit die Straßenbäume erhalten bleiben können. Die Einfahrt ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

1.14 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend einer durch die Stadt Wuppertal durchgeführten Lärmberechnung für das nördlich gelegenen Bebauungsplanverfahren 1132 - Vogelsangstraße/ Wilhelm-Raabe-Weg - ergibt sich für das Plangebiet 1200 an der Gebäudefassade des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ein Beurteilungspegel als Höchstwert über alle Geschosse von über 60 dB(A) am Tag und über 50 dB(A) in der Nacht. Damit werden in Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB am Tag und in der Nacht überschritten. Mit dieser Überschreitung liegt die Fassade in den Lärmpegelbereichen II – III der DIN 4109. Zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen werden die Lärmpegelbereiche III ausgewiesen.

Aktive Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder –wall) kommen nicht in Betracht, da sie innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches als städtebaulicher Fremdkörper wirken würden. Daher sind passive Maßnahmen an den betreffenden Gebäudefassaden durchzuführen.

Maßnahmen des Immissionsschutzes

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes ist die Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" heranzuziehen. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel bzw. des daraus ableitbaren maßgeblichen Außenlärmpegels ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß.

Die festgestellten Verkehrslärmimmissionen machen demnach im WA1 entlang der Vogelsangstraße die Verwendung von Außenbauteilen mit einem Bauschalldämmmaß ($R'_{w,res}$) in Höhe von bis zu 35 dB(A) erforderlich.

Die Sicherung des notwendigen Schallschutzes für die Bebauung im Nahbereich der Vogelsangstraße erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung. So wurde festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen an der Gebäudeseite des Allgemeinen Wohngebietes WA1 erforderlich sind, die in den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen III liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfüllen.

2. Hinweise

2.1 Erdbauarbeiten

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von geologischen Schichtgrenzen. Auflockerungen des Gesteinsverbandes in diesem Bereich sind nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zudem ist die Standsicherheit der Bauwerke und des Geländeschnittes nachzuweisen.

2.2 Tiefgarage

Erdaufschlüsse, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

2.3 Entsorgung von Drainagewasser

Für Haus- oder Grundstücksdrainagen ist nach allgemeinen hydrologischen Kenntnissen über das Plangebiet keine ausreichende, rückstaufreie und dauerhafte Vorflut auf dem Grundstück mittels Versickerung gegeben oder eine Entsorgung über den öffentlichen Regenwasserkanal möglich. Sofern nichts Gegenteiliges nachgewiesen wird, ist bei der Planung des Bauvorhabens daher auf eine entsprechende drainagefreie Bauweise und Abdichtung unterirdischer Bauteile zu achten.

2.4 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen lieferten Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Nach Freiräumung der Fläche von dem jetzigen Gebäude und dem sonstigen Bewuchs soll Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden, damit eine Sondierung der Verdachtsfläche vorgenommen werden kann.

2.5 Beseitigung von Gehölzen

Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen muss gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Schutzzeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

2.6 Ein- und Ausfahrtsbereich

Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage wird genau zwischen den Baum-scheiben der zwei Bäume gegenüber des Gebäudes Vogelsangstraße 145 liegen.

VI. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	3.508	qm
Überbaubare Grundstücksfläche	1.340	qm
Privatstraße	374	qm
Zusätzliche Fläche Stellplätze, Garage	90	qm
Fläche zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Landschaft	183	qm

VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.