

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1226V - Bunker Schusterstraße -

### **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

Es sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

#### **2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung**

Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in den oberen 4 Ebenen des Bunkers die geplanten Wohn- und Büroflächen zu realisieren. Je Ebene sind maximal 2 Nutzungseinheiten möglich. Die Aufteilung und Lage der jeweiligen Nutzungseinheiten ist flexibel. Bei der Realisierung von 4 Ebenen ist die Büronutzung maximal über die Fläche einer Ebene zulässig. Werden weniger als 4 Ebenen genutzt, darf der Anteil der Büronutzung nicht mehr als 1/3 der gesamten Hauptnutzfläche betragen. Die unteren 3 Ebenen des Bunkers sind ausschließlich zu Lagerzwecken und für technische Anlagen zu nutzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

#### **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien definiert. Die Baulinie kann durch auskragende Bauteile als Unterkonstruktion für eine Fassadenbegrünung an der Nord-, Ost- und Süd- Fassade um bis zu max. 1,0 m überschritten werden. Für notwendige Anlagen des Brandschutzes, Fluchtbalkone oder Fluchttreppen kann die Baulinie an der Ostfassade um bis zu max. 1,3 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

#### **4 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe des Vorhabens wird auf 210,4 m ü NHN zwingend festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können aus konstruktiven Gründen im Rahmen der Sanierung der vorhandenen Attika zugelassen werden (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

#### **5 Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen für technische Einrichtungen der auf dem Bunker bereits befindlichen Funknetzantennen bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 60 m<sup>2</sup> sowie für Einrichtungen der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 40 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1226V zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Müllbehälter sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan in einer Einhausung im Bereich der Parkplätze südlich des Bunkers oder innerhalb des Gebäudes unterzubringen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

## 6 Garagen und Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Kleingaragen und Carports bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 90 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1226V sowie ausschließlich in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, entsprechend der Darstellung und Anzahl im Vorhaben- und Erschließungsplan, zulässig. Eine Überschreitung der Anzahl der Stellplätze ist ausgeschlossen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Eine Genehmigung für die im Süden des Vorhabengrundstücks geplanten Stellplätze kann ausschließlich im Zusammenhang mit der Realisierung der notwendigen Schallschutzwand entsprechend Punkt B 7 erfolgen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

## 7 Immissionsschutz

An den in der Planzeichnung mit ▲▲▲ gekennzeichneten Fassadenbereichen des geplanten Vorhabens sind Schalldämm-Maße für Außenbauteile laut Tabelle 7, DIN 4109 zum Lärmpegelbereich II im Bereich A bis B und IV im Bereich B bis C – unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels – einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Aufenthaltsräume in Wohnungen                        | <sup>1)</sup> Büroräume u.ä. |
|------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
|                  | db(A)                       | Resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB |                              |
| I                | bis 55                      | 30                                                   | -                            |
| II               | 56 bis 60                   | 30                                                   | 30                           |
| III              | 61 bis 65                   | 35                                                   | 30                           |
| IV               | 66 bis 70                   | 40                                                   | 35                           |
| V                | 71 bis 75                   | 45                                                   | 40                           |
| VI               | 76 bis 80                   | 50                                                   | 45                           |
| VII              | größer 80                   | <sup>2)</sup>                                        | 50                           |

<sup>1)</sup>

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup>

Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung ▲▲▲ festgesetzte, 2 m hohe Schallschutzwand ist entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## **8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Bereich der Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan, entlang der westlichen Grundstücksgrenze sowie der daran anschließende Bereich südlich des vorhandenen Trafohäuschens, ist als Pflanzfläche zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzung zu ergänzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB).

## **9 Festgesetzte Bäume**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Ein Pflegeschnitt der Bäume ist mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal abzustimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Sollte ein Baum nach Umsetzung der Planung nicht mehr erhalten werden können, so ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Die Beurteilung sowie die Überwachung der Neuanpflanzung erfolgt durch die ULB.

## **10 Dachbegrünung**

Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

# **C Örtliche Bauvorschriften**

## **1 Dachform**

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach (bis 10° Dachneigung) auszuführen.

## **2 Dachaufbauten**

Die vorhandenen Antennenanlagen für verschiedene Mobilfunknetze sowie mögliche geplante Anlagen zur Energiegewinnung, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig. Sie sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen (§ 86 BauO NW).

## **D Hinweise**

### **1 Altlasten**

Bei Bodeneingriffen oder Entsiegelungen im Zuge der Bauausführung werden im gesamten Planbereich künstliche Anschüttungen angetroffen.

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

### **2 Artenschutz**

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Sollten während der Bauarbeiten Fledermäuse im Tagesquartier nachgewiesen werden, so ist die Untere Landschaftsbehörde hierüber zu informieren, um erforderlichenfalls Regelungen zu treffen.

Nach dem Abschluss der Umbaumaßnahmen sind ein Turmfalkenkasten sowie 5 Fledermauskästen/-Bretter an dem Bunker, in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal, anzubringen.

### **3 Regenwasser**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zur Ableitung des Regenwassers vorzulegen. Erfolgt eine Einleitung in das Grundwasser (Versickerung), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Wuppertal zu beantragen.

### **4 Technische Regelwerke**

Die für das Planverfahren relevanten technischen Regelwerke insbesondere die DIN 4109 können im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.