

## Textliche Festsetzungen

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und 4 BauNVO).
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Die Gebäudehöhe darf die in Metern über NHN festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die GH max. ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Attika).
- 2.3 Umwehungen von Dachterrassen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,10 m überschreiten.
- 2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die genannten Anlagen dürfen einen Flächenanteil von 10 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.
- 2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu 50% und damit bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.
- 2.6 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

#### **4. Bauweise**

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

#### **5. Stellplätze und Garagen**

5.1 Tiefgaragen inklusive Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten und mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

5.2 Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von im Mittel mind. 50 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit durchwurzelbaren Substrat zu versehen.

5.3 Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO).

#### **6. Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO inklusive Anlagen zur barrierefreien Erschließung (z.B. Außenaufzug) zulässig.

#### **7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Innerhalb der von oberirdischer Bebauung freizuhaltenden Flächen (Abstand 10 m vom Waldrand) sind oberirdische bauliche Anlagen (z. B. Gartenhäuser), unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die Anlage von ebenerdigen Terrassen und Spielflächen inklusive Spielgeräten ist zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sinne der lfd. Nr. B 8 zulässig.

#### **8. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Bebauungsplan sind geplante Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen ist bis zu +/- 100 cm zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 17 i.V.m § 9 Abs. 3 BauGB). In einem Abstand von 1 Meter zum angrenzenden Wald sind keine Abgrabungen zulässig, um den Wurzelbereich zu schonen.

Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

#### **9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### Verkehrslärm

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juli 2016) festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 von 2016) genügen.

Die Außenbauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  gemäß DIN 4109, Tab. 7

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
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

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III - V festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer gemäß VDI 2719 vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 67 BauO NRW, sofern den einzureichenden Bauvorlagen der entsprechende Nachweis beiliegt.

#### 10. Regelungen zur Grüngestaltung

Flachdächer bis max. 5 Grad Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

#### 11. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig.

### C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 1. Dächer

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen.

## **D HINWEISE**

### **1. Artenschutz**

- 1.1 Im Plangebiet und dem angrenzenden Waldgebiet konnten Vorkommen von planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden (Fledermäuse, Vögel). Um Eingriffe in die Reproduktionszyklen der vorkommenden Arten zu vermeiden,
- sind Rodungsarbeiten zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
  - ist die Räumung des Baufeldes zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen, anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen, um eine Neubesetzung von Revieren zu vermeiden
  - wird empfohlen, die Abbrucharbeiten des Bestandsgebäudes außerhalb der Wochenstubezeit der Zwergfledermaus in einem Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. . Durch die zeitliche Begrenzung der Abbruchtätigkeiten wird zudem sichergestellt, dass während des Hauptbrutzeitraumes Störwirkungen auf angrenzende Brutplätze vermieden werden.
- 1.2 Um die Lebensraumfunktion für Fledermäuse nicht einzuschränken, sind innerhalb des Plangebiets oder den angrenzenden Waldflächen 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Abendsegler und Flughörnchen anzubringen.
- 1.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind für die Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen Lampen mit LED-Leuchtmitteln zu verwenden.

### **2. Durchführungsvertrag**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB vorgesehen. In diesem werden neben der näheren Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zudem verbindliche Regelungen zum Artenschutz, wie diese unter D. 1. angeführt sind, getroffen. Des Weiteren enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur Bauausführung / Gestaltung der Fassaden sowie Stützmauern.

### **3. Kampfmittel**

- 3.1 Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Leitstelle des Ordnungsdienstes (Tel. 0202-563 4000) zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist die Feuerwehr oder die Polizei zu verständigen. Diese schalten den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ein.
- 3.2 Bei der Bezirksregierung Düsseldorf liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel oder Kampfmittelrückstände vor. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“.

#### **4. Bodenverunreinigungen**

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1236V ist heterogen überformt, es ist mit Resten von Gebäuden / Baustoffen im Boden zu rechnen. Werden darüber hinaus im Zuge der Erdarbeiten / Eingriffe in den Untergrund sensorische Auffälligkeiten festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist bei Bodeneingriffen das belastete Aushubmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

#### **5. Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN- Normen (DIN 4109), VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art; etc. -, Gutachten oder das Wuppertaler Sortimentskonzept Bezug genommen wird, können diese im Ressort Bauen und Wohnen, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C – 227 innerhalb der Dienststunden eingesehen werden.

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).