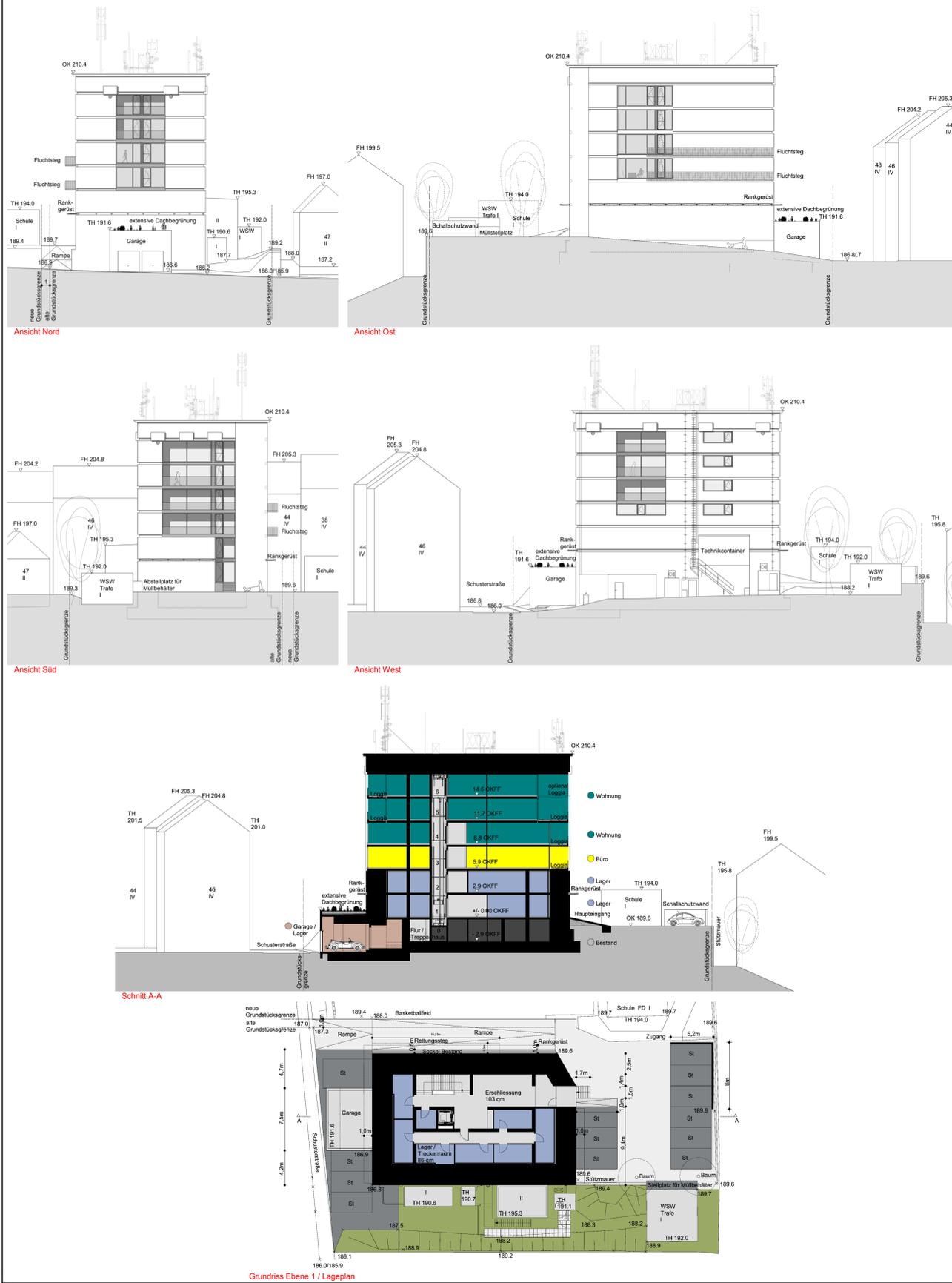
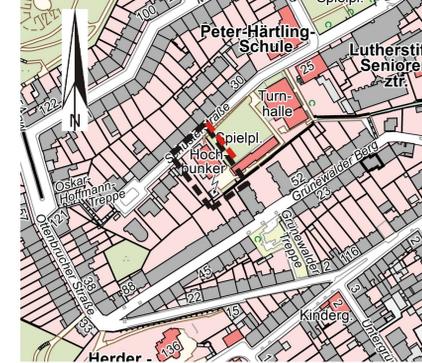


Grundriss und Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab 1:250)



Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Einleitungsbeschluss vom 03.12.2015
 Erweiterung des Geltungsbereiches gemäß Offenlegungsbeschluss vom 03.11.2016

- A PLANZEICHEN**
- EINTRÄGUNGSSYSTEMATIK**
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.
 - RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1993 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2015 (BGBl. I S. 1548), Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1530), Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559).
Ergänzung der Rechtsgrundlagen
 Ab dem 25.11.2016 gilt das Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 554).
 - BESTANDSPLAN**
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend dem ALKIS-Signaturkatalog NRW gemäß der Geoinfodok NRW dargestellt.
 - ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**
Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachträgliche Übernahmen) hin. Vermessungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.
- Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
 Die Linien verlaufen parallel zueinander
 Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
 Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht tagenrichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist
Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
 - Bauflächen (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Umgrünung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) (siehe lfd. Nr. B 6)
Verkehrflächen (§9(1)11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - Elektrizität
Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)
 S Schmutzwasser, R Regenwasser
 - unterirdisch vorhanden -> Fließrichtung
 Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich einzutragen.
Mit Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe lfd. Nr. B 7)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) (siehe lfd. Nr. B 9)
Umgrünung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung sowie für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB) (siehe lfd. Nr. B 8)
Festlegung der Höhenlage
 Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhenm.-Fläche (NHN)
 TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, GH Gebäudehöhe
 160,50 vorhandene Höhe über NHN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung**
Es sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 13 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
 - Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung**
Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in den oberen 4 Ebenen des Bunkers die geplanten Wohn- und Büroräumen 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).
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien definiert. Die Baulinie kann durch ausragende 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 Fluchtstiegen kann die Baulinie an der Ost-Fassade um bis zu max. 1,3 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhe des Vorhabens wird auf 210,4 m ü NN 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).
 - Nebenanlagen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen für technische Einrichtungen der auf dem Bunker bereits befindlichen Funkantennen bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 60 m² sowie für Einrichtungen der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 40 m² 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).
 - Garagen und Stellplätze**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Kleingaragen und Carports bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 90 m² 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 Vorhabensgrundstücks geplanten Stellplätze kann ausschließlich im Zusammenhang mit der Realisierung der notwendigen Schallschutzwand entsprechend Punkt B 7 erfolgen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
 - Immissionsschutz**
An den in der Planzeichnung mit **▲▲▲** gekennzeichneten Fassadenbereichen des geplanten Vorhabens sind Schallschutzwände für Außenbereiche laut Tabelle **7**, DIN 4109 zum Lärmpegelbereich III im Bereich A bis B und IV im Bereich B bis G - unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels - einzuhalten. Vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in diesem Fassadenbereich ausschließlich Schallschutzwände mit Festverglasung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume u.ä. |
|------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| 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 | 2) | 50 |
- 1) 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.
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- 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 Trafostandorts, ist als Pflanzfläche zu erhalten bzw. durch Neuanpflanzung zu ergänzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB).
 - 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.
 - Dachbegrünung**
Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- Dachform**
Garagen und Carports sind mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach (bis 10° Dachneigung) auszuführen.
 - Dachaufbauten**
Die vorhandenen Antennenanlagen für verschiedene Mobilfunknetze sowie mögliche geplante Anlagen zur Energieerzeugung, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern zulässig. Sie sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen (§ 86 BauNVO).
- D HINWEISE**
- Altlasten**
Bei Bodeneingriffen oder Entseignungen 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 Bodenerde ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
 - 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 Turmfalkennest sowie 5 Fledermauskästen/-Bretter an dem Bunker, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Wuppertal, anzubringen.
 - Regenwasser**
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zur Ableitung des Regenwassers vorzulegen. Erfordert eine Einleitung in das Grundwasser (Versickerung), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) der Stadt Wuppertal zu beantragen.
 - 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.



Maßstab: 1 : 250		Parameterinstellung: UTM Maßstabsreduktion: 0,9996 Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999768708 Streckenreduktion: -2,3 cm auf 100 m mittlerer Rechtswert: 369,830 km Erdradius: 6383 km mittlere ellip. Höhe: 250,0 m
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36980	Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen
Bunker Schusterstraße		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan		1226 V

1226 v Satzungsbeschluss