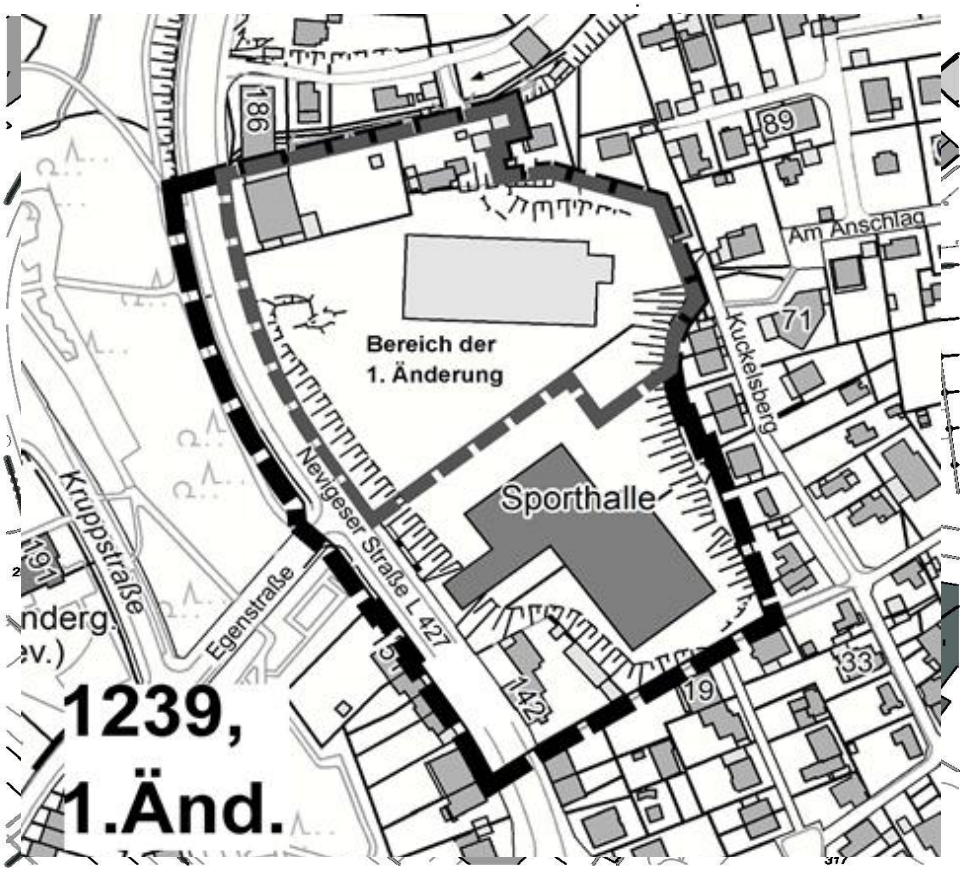
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 1239 - Sportplatz Nevigeser Straße -

1. Änderung des Bebauungsplans



Stand 04.2022

Offenlegungsbeschluss

Die Festsetzungen die den Änderungsbereich betreffen werden in roter Schrift kenntlich gemacht.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Innerhalb der Mischgebiete MI sind nicht zulässig

- Spielhallen und Wettbüros
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Wuppertaler Sortimentsliste ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008	Anmerkung
Zentrenrelevante Sortimente			
Sanitätswaren, Orthopädie	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern	
PBS (Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren), Bastelartikel, Spielwaren	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	
	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Bastelartikel
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	Hier nur Bekleidung
Schuhe, Lederwaren, Accessoires und Schirme	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	
Sportartikel, Sportbekleidung / -schuhe	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	Nur kleinteilige Sport-/Campingartikel
	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	Nur Sportbekleidung
	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	Nur Sportschuhe
Uhren, Schmuck, Silberwaren	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	Nur Elektrokleingeräte
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
Computer, Geräte der Telekommunikation	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
Fotogeräte, Fotoartikel, Videokameras	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	Nur Geschenkartikel
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker	Hier auch Akustik / Hörgeräte
Musikalienhandel	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	

Waffen und Jagdbedarf	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	Nur Einzelhandel mit Waffen und Jagdbedarf

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut der baulichen Anlage.

2.2 Im MI1 - Gebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m zugelassen werden (§ 18 BauNVO), wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

2.3 Die Baugrenze innerhalb des MI1 kann ausnahmsweise für ein Vordach im Eingangsbereich (A-B) an der Südfassade auf einer Länge von 21,5 m um bis zu max. 5,0 m überschritten werden.

2.4 Für die Baugebiete MI1 und die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit einer abweichenden Bauweise „a“ eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge der Gebäude festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3. Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind in der Fläche für den Gemeinbedarf nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des MI1 und der Fläche für den Gemeinbedarf von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen davon ist lediglich eine Werbetafel bzw. -pylon, für die eine entsprechende Fläche im Zufahrtsbereich des Vorhabens festgesetzt ist.

4. Regelungen zu Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen sowie Dachterrassen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.2 Erhaltungsgebot

Die Böschungsbereiche im MI und in der Gemeinbedarfsfläche sind als Pflanzflächen zu erhalten und werden durch die Festsetzung von „Flächen zur Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen” entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als unbebaute und unversiegelte Flächen planungsrechtlich gesichert.

4.3 Anpflanzungsgebot

Mit der Festsetzung des Pflanzstreifens soll ein Sichtschutz für das im Norden angrenzende MI 2 entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gewährleistet werden. Hier

ist eine immergrüne Heckenanpflanzung bestehend aus taxus baccata, Eibe oder ligustrum vulgaris atrovirens, Liguster anzupflanzen.

4.4 In der St-Fläche im MI1 Gebiet sind entsprechend des Bebauungskonzeptes 6 standortgerechte Laubbäume (2. und 3. Ordnung) zu pflanzen.

Aus nachfolgenden Arten ist auszuwählen:

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Prunus padus, Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia, Eberesche

Die Bäume sind als Hochstamm mit der Mindestgröße Stammumfang 10 - 12 cm, 2x verpflanzt zu pflanzen.

5. Immissionssituation (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudeseiten des WB und MI2 erforderlich, welche in den Lärmpegelbereichen III-V liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile mindestens die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III-V der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-be-reich	„Maßgeblicher Außenlärm-pegel“ dB	Raumarten		
			Bet-ten-räume in Kran-ken-anstal-ten und Sana-torien	Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernach-tungsräume in Beherber-gungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches	Büroräume[a] und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
1	I	Bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

a 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.

b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

B HINWEISE

1. 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 Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Niederschlagswasser

Vorbehaltlich der tatsächlichen Detail- und endgültigen Ausführungsplanungen ist bei einer Summe der im MI1 und der Fläche für Gemeinbedarf einleitenden Regenwassermenge <44,4 l/s, die Kapazität der vorhandenen Kanäle ausreichend und keine Retention aus Sicht der WSW AG erforderlich. Die prozentualen Anteile an der zukünftigen Gesamtfläche würden 51,8 % für MI1 und 48,2 % für die Fläche für Gemeinbedarf ergeben. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3. Altlasten / Bodenschutz

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplanbereich ist davon auszugehen, dass künstliche Anschüttungen mit Belastungen angetroffen werden, die, sollten sie vor Ort nicht wiederverwertet werden können, einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen – insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen- zu beachten sind, auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

4. Artenschutz/Beseitigung von Gehölzen

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

5. Brunnen

Die Änderung oder Beseitigung des vorhandenen Brunnens bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.