Anlage 06 zur VO/0985/23

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 1247 - Rather Straße / Kohlfurther Straße -

A Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 NauNVO).

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Mischgebiet sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Stellplätze auch auf den festgesetzten St-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden.

1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Vogelkollisionen

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten in Richtung des Landschaftsschutzgebietes, wo sich die Vegetation in den Glasfronten spiegeln kann, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (s. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, unter www.lanuv.nrw.de). Auf spiegelnde Oberflächen (max. 15% Außenreflexionsgrad) ist zu verzichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.3.2 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden; empfohlen werden Bewegungsmelder, die nur auf Anforderung temporär eingeschaltet werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob betriebsspezifisch/ sicherheitsbedingt zusätzliche Außenbeleuchtung notwendig ist (siehe Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Berlin (Hrsg.): Beiträge der Fachtagung „Lichtökologie – Insektenfreundliche u. Energie sparende Außenbeleuchtung, 2003 https://docplayer.org/32347547-Dokumentation-lichtoekologie-beitraege-der-fachtagung-insektenfreundliche-und-energie-sparende-aussenbeleuchtung.html

1.3.3 Wasserdurchlässige Bodenbeläge

Für neue offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit auf geweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein zu verwenden. Der Abflussbeiwert muss zwischen 0,1 und 0,25 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1.4.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen und Carports bis 10 Grad Neigung sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm und die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

1.5 Befristete oder bedingte Baurechte (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bevor nur in einem der geplanten Wohngebäude im Mischgebiet 2 (MI2) die Wohnnutzung aufgenommen werden darf, müssen alle folgenden Immissionsschutzmaßnahem erfüllt sein (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

- Schaffung einer baulichen Abschirmung entlang der süd-östlichen Plangebietsgrenze, beginnend am westlichen Ende auf einer Länger von 16 Metern mit einer Mindesthöhe von etwa 4 Metern über Gelände (bzw. OK Südostfassade ≥ 266,35 m üNHN) und unmittelbar anschließend auf einer Länge von 20 Metern mit einer Mindesthöhe von etwa 6,5 Metern über Gelände (bzw. OK Südostfassasde ≥ 270,5 m üNHN).
- Errichtung einer nach Süden verlaufenden ca. 7 Meter langen und mindestens 4 Meter hohen (= OK Wand ≥ 266,5 m üNHN) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung endend an der bestehenden Grenzwand der Ladezone 2 des Gewerbebetriebes.
- Die o. g. Fassadenausführungen bzw. Lärmschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 der DIN 9613-2 /7/ über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen. Die Lärmschutzwand muss aus nicht brennbarem Material errichtet werden.

2. Festsetzungen für das Mischgebiet 1.1 (MI1.1)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet 1.1 (MI1.1) sind Wohngebäude ausgeschlossen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und zulässige Geländeveränderungen gem. § 18 BauNVO

Im Mischgebiet 1.1 (MI1.1) werden die minimalen und maximalen Gebäudehöhen über NHN (Normalhöhennull) in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufeldern eingetragen. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Photovoltaikanlagen ist um bis zu 1,5 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländeniveaus sind bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Haussperling

Im Mischgebiet 1.1 (MI1.1) sind an den geplanten Gewerbehallen vier, für Koloniebrüter geeignete, Vogelnistkästen für den Haussperling an frei anfliegbaren Fassaden anzubringen. Die Nistkästen sind in min. 5 Meter Höhe anzubringen. Die Lage und die Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Fledermäuse

Im Mischgebiet (MI1.1) sind an den geplanten Gewerbehallen fünf ganzjährig nutzbare, selbstreinigende, Fledermauskästen an frei anfliegbaren Fassaden anzubringen. Die Fledermauskästen sind in min. 5m Höhe bzw. im Traufbereich anzubringen. Die Lage und die Ausgestaltung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (§ 9 (1) 20 BauGB).

2.4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Fassadenbegrünung

Aus klimatischen und gestalterischen Gründen ist bei Garagen und gewerbliche Hallen im Mischgebiet (MI1.1) mindestens die Hälfte der Fläche von zwei Gebäudeseiten (also 25% der gesamten Fassade) zu begrünen. Ausgenommen davon sind technische Anlagen und Fenster. Die Verwendung von standortgerechten Schling- und Rankpflanzen ist vorzusehen. Pflanzflächen mit mindestens 0,5 m² Größe je Pflanze sowie eine ausreichende

Niederschlagswasserzufuhr sind vorzusehen. Alternativ kann entsprechend die Wandbegrünung auf Vegetationsträgern umgesetzt werden.

3. Festsetzungen für das Mischgebiet 1.2 (MI1.2)

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet 1.2 (MI1.2) sind Wohngebäude ausgeschlossen.

3.2 Höhe baulicher Anlagen und zulässige Geländeveränderungen gem. § 18 BauNVO

Im Mischgebiet 1.2 (MI1.2) werden die maximalen Gebäudehöhen über NHN (Normalhöhennull) in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufeldern eingetragen. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Photovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländeniveaus sind bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Fassadenbegrünung

Aus klimatischen und gestalterischen Gründen ist bei Garagen und gewerbliche Hallen im Mischgebiet (MI1.2) mindestens die Hälfte der Fläche von zwei Gebäudeseiten (also 25% der gesamten Fassade) zu begrünen. Ausgenommen davon sind technische Anlagen und Fenster. Die Verwendung von standortgerechten Schling- und Rankpflanzen ist vorzusehen. Pflanzflächen mit mindestens 0,5 m² Größe je Pflanze sowie eine ausreichende Niederschlagswasserzufuhr sind vorzusehen. Alternativ kann entsprechend die Wandbegrünung auf Vegetationsträgern umgesetzt werden.

3.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

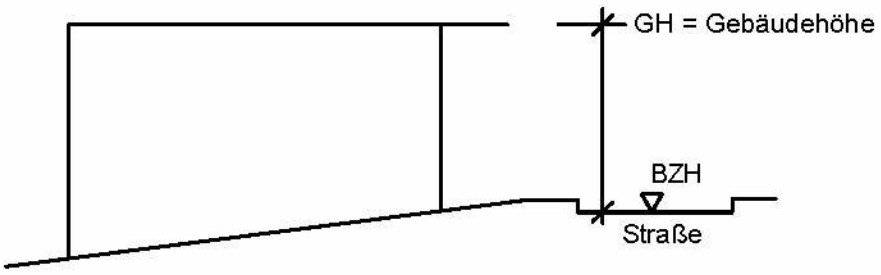
Für die geplante ca. 7 Meter lange und mindestens 4 Meter hohe (= OK Wand ≥ 266,5 m üNHN) Lärmschutzwand an der östlichen Plangebietsgrenze, beginnend an der o. g. Abschirmung und in südöstlicher Richtung an der bestehenden Grenzwand der Ladezone 2 des vorhandenen Gewerbebetriebes endend entfallen die Abstandflächen.

4. Festsetzungen für das Mischgebiet 2 (MI2)

4.1 Höhe baulicher Anlagen und zulässige Geländeveränderungen (§ 18 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI2) sind für die Bebauung maximale Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlagen (Attika). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Photovoltaikanlagen ist bis zu 1 m zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen sind in den Baufenstern, an der jeweiligen Straßenseite, eingetragen. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem mittleren, über die Gesamtlänge der Bebauung des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveaus, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehohe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe (BZH).



Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO iVm. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus sind bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

4.2.1 Terrassen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, ist im Mischgebiet (MI2) bis zu maximal 3 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauGB).

4.2.2 Untergeordnete Gebäudeteile

Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Vordächern oder Balkonen ist im Mischgebiet (MI2) bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauGB).

4.3 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet 2 (MI2) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Mischgebiet 2 (MI2) dürfen die Zufahrtsbreiten bei Einzelgaragen max. 3,0 m und bei Doppelgaragen max. 5,0 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Mischgebiet (MI2) sind Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m³ nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

4.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

4.6.1 Vorgärten

Vorgärten sind im Mischgebiet 2 (MI2) dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Befestige Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten. Die Vorgartenflächen sind in der Planzeichnung markiert.

4.6.2 Heckenpflanzung

An der nördlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum Landschaftsschutz ist eine einreihige Hecke zu pflanzen. Zu verwenden sind gebietseigene, heimische Arten: Ilex (*Ilex aquifolium*), Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataugus monogyna*) oder Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) (9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 40 BNatSchG).

4.6.3 Baum

Für die Neuanpflanzung von einem Baum im Mischgebiet 2 (MI2) sind folgende Arten: Feldahorn (*Acer campestre*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm, welche min. 3x verschult wurden, zu verwenden. Für die Pflanzung ist eine offene, begrünte, Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen. Innerhalb der Pflanzgrube ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für den Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ einzuplanen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB i.V.m. § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal vom 07.10.2019).

B Landesrechtliche Festsetzungen (§89 BauO NRW i.V. m. 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Firstrichtung

Es sind nur flache oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen entlang privater Flächen

Einfriedungen sind entlang der privaten Verkehrsfläche und zum nördlich angrenzenden Landschaftsschutz nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen oder dem Landschaftsschutz abgewandten Seite errichtet werden. Alle Zäune müssen mindestens einen freien Abstand von 10 cm zwischen Boden und unterem Ende des Zaunes aufweisen. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen. Der Vorgartenbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen müssen offene Zäune mit mindestens 90 cm bis maximal 1,2 m Höhe an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

3. Vorgarten

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m hohe Schnitthecken auszuführen.

5. Hinweise

1. Artenschutz

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

- Bäume, die erhalten bleiben, sind während der Abriss- und Bauphase durch die Errichtung eines Schutzzaunes oder – bei beengten Verhältnissen – durch einen Stammschutz aus Holzbrettern und Polsterelementen vor direkten mechanischen Verletzungen zu schützen. Um das durchwurzelte Erdreich vor Verdichtungen zu schützen, sollten ggf. im Kronentraufbereich druckverteilende Matten (z. B. Baggermatratzen) auf einer ca. 20 cm starke Kiesschicht verlegt werden; um das spätere Entfernen zu erleichtern, ist der Kies auf eine Folie aufzubringen.

2. Überflutungsnachweis
   Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche ist in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen.

3. Boden
   In Teilbereichen des Geltungsbereiches (nördlich des Garagenhofes) muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten sind und auch berücksichtig werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

6. Kennzeichnung

Boden

Bei der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche, stellen die ermittelten Bodenbelastungen insbesondere eine potentielle Grundwassergefährdung dar. Die untersuchten belasteten Bereiche sind innerhalb der Gesamtauffüllung recht kleinräumig und das Grundwasser in größeren Tiefen anstehend, so dass nur ein geringes Belastungspotenial abzuleiten ist, eine Grundwassergefahr somit nicht direkt zu besorgen ist. Bei späteren baulichen Tiefbaumaßnahmen sollten die oberflächennahen belasteten Bereiche ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden. Der Umgang mit den Belastungen in größeren Tiefenlagen ist einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der zukünftigen Nutzungsverträglichkeit (Bodenaustausch / -abdeckung und Entsorgung der belasteten Bodenmaterialien) können im zukünftigen Baugenehmigungsverfahren umgesetzt werden, da die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau bekannt und die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren gesichert ist.