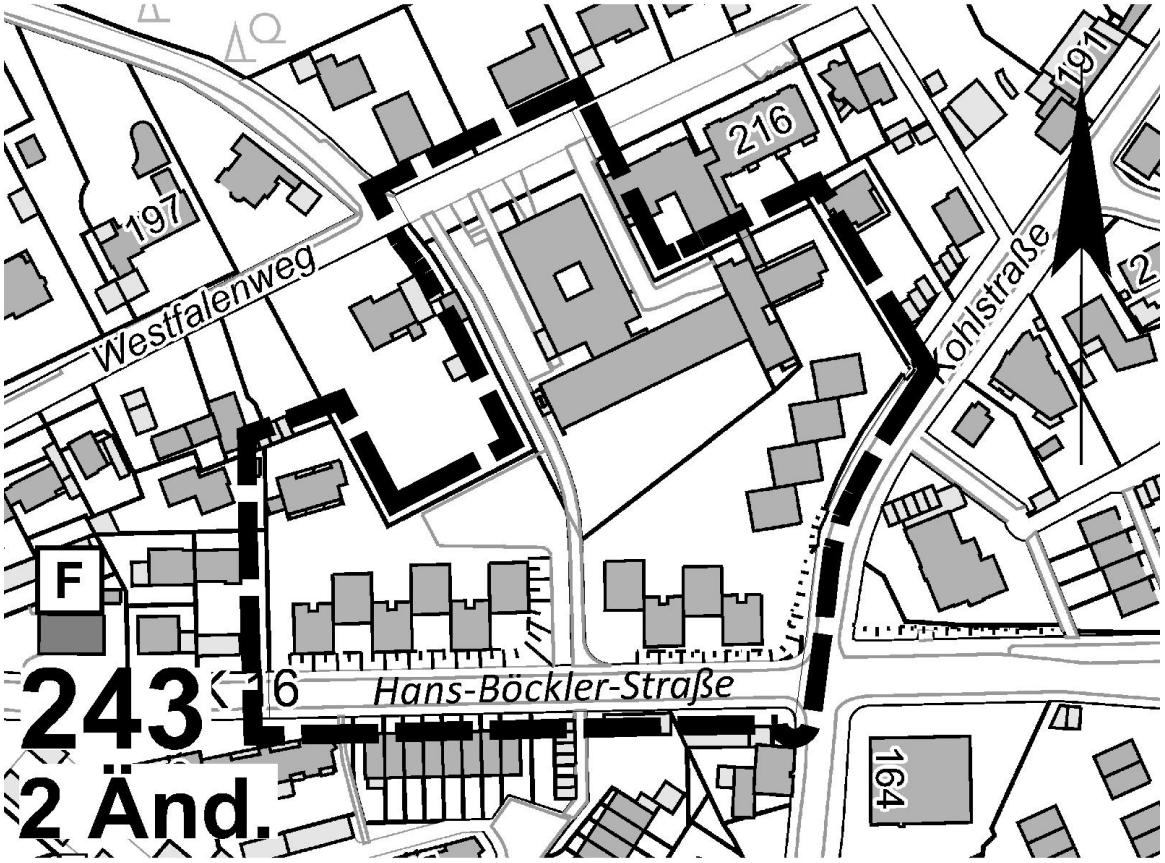
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung – 2. Änderung



Stand Mai 2024

Offenlegungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig, sofern andere gesetzliche Vorgaben nicht entgegenstehen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Rigolen und Mulden für die Entwässerung allgemein zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

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

Stellplätze für Autos und Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten St- / FSt- Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

1.3 Natur und Landschaft

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

Wasserdurchlässige Bodenbeläge
Neue offene Stellplätze sind aus entwässerungstechnischen Gründen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z. Bsp. offenfugigen Pflasterungen oder Rasengittersteine zu errichten. Der Systemabflussbeiwert darf maximal 0,3 betragen.

Insektenfreundliche Beleuchtung
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 bzw. sicherheitsbedingt zusätzliche Außenbeleuchtung notwendig ist (siehe Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Berlin (Hrsg.): Beiträge der Fachtagung „Lichtökologie – Insektenfreundliche und Energie sparende Außenbeleuchtung“, Februar 2003.

Schutz vor Vogelkollision
Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Größere transparente oder reflektierende Bauteile sind entsprechend der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (www.lanuv.nrw.de) dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Auf spiegelnde Oberflächen (max. 15% Außenreflexionsgrad) ist zu verzichten.

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

Begrünung von Flachdächern
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). 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. 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.

Von der Begrünung ausgenommen sind lediglich Dachflächen, die zwingend für Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Vorgärten
Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Sie sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und flächig mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen und Zufahrten zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.

1.4 Immissionsschutz

1.4.1 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen
Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 genügen.

Die zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 (a)
(a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a>80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6). Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-VI festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten 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.

Außenwohnbereiche
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Beurteilungspegeln über 62 dB (A) im Tageszeitraum sind Außenwohnbereiche (bspw. Terrassen, Balkone und Loggien) nur in baulich verglaster Ausführung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände eine Beurteilungspegel i. S. d. Abschnittes 3.4 der DIN 4109-1:2018-01 von 62 dB (A) an den äußeren Rändern des jeweiligen Außenwohnbereiches im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird.

2. Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA und WA_1

2.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

2.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2.1.2 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA_1 sind ausschließlich barrierefreie und seniorengerechte Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Ausnahmsweise können Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

2.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Nördlich der Hans-Böckler-Straße befindet sich eine Zuwegung zum Plangebiet. Auf dieser Fläche wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

Dachgestaltung
Für geplante Gebäude innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als standortheimische Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden.

C. Kennzeichnung

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 243 besteht im Bereich der Bestandsgebäude Westfalenweg 210 / Hans-Böckler-Str. 210 - 218 bereits während eines Starkregenereignisses der Stufe 6 (38,5 l/m² in 2h) Hochwassergefahr. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie in kleineren Bereichen vor den Gebäuden staut sich das Wasser und es kommt zu Wasserständen von bis zu 75 cm. Bei Starkregenereignissen der Stufe 10 (90l/m² in 1h) werden in diesen Bereichen sogar Wasserstände von bis zu 100 cm erreicht. Die Flächen werden daher entsprechend als „Fläche, bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ gekennzeichnet.

D. Hinweise

1. Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Vorhaben und dem dazugehörigen Grundstück vorzulegen. 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, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichen Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind die Bauverantwortlichen und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

2. Boden / RCL-Material

Einbau von RCL-Material im Zusammenhang mit der Errichtung eines technischen Bauwerks (Gebäude, Straßen, etc.), die bis zum 22.06.2023 genehmigt (wasserrechtliche Erlaubnis) und umgesetzt worden sind:
Beim Rückbau der mit RCL-Material hergestellten Trageschicht / Gründungsschicht ist diese zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Vor dem Rückbau ist dem Ressort 106.23 ein Konzept zur Abstimmung vorzulegen. Ab dem 01.08.2023 ist die neue Ersatzbau-stoffverordnung (EBV) in Kraft getreten, wonach der Einbau von RCL-Material keiner wasserrechtlichen Erlaubnis mehr Bedarf, sofern die Vorgaben aus der EBV beachtet werden.

3. 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.