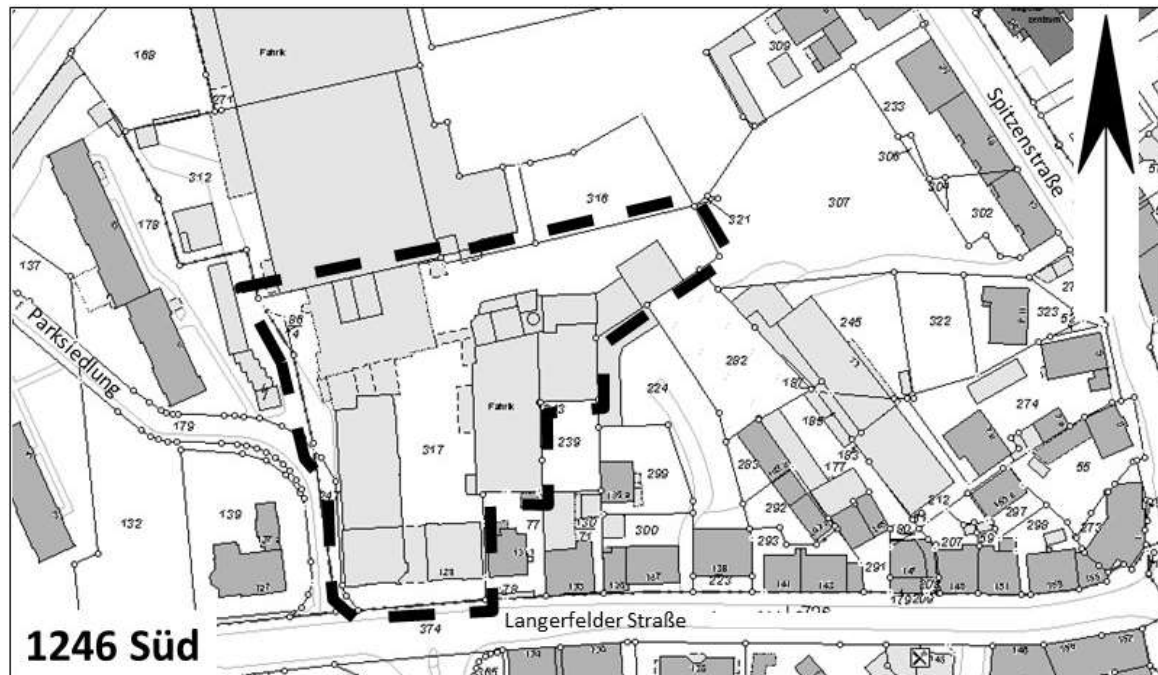


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 1246 Süd
- Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik -
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 160B)



Stand: August 2024

Offenlegungsbeschluss

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 6 a BauNVO)

- 1.1 Im urbanen Gebiet sind die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie Bordelle und bordellartigen Betriebe, Wettbüros und Spielhallen sowie Tankstellen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 Im urbanen Gebiet sind max. 75 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.1 Im urbanen Gebiet sind die im Plan eingetragenen Geländehöhen über NHN als maßgebliche Höhen festgesetzt.
- 2.2 Im urbanen Gebiet werden die minimalen und / oder maximalen Gebäudehöhen über NHN (Normalhöhennull) in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufeldern eingetragen. Die maximale Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach definiert als die Oberkante der baulichen Anlage (Attika).
- 2.3 Untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen sowie die technisch erforderlichen Aufbauten für Dachbegrünung sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für das Urbane Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise kann ohne oder mit Grenzabstand gebaut werden.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) - Überschreitung
Ein Vorspringen von Gebäudeteilen vor eine Baulinie ist zur barrierefreien Erschließung (z.B. mit Rampen) zulässig.
Ein Vorspringen von Gebäudeteilen vor eine Baulinie ist auf 1,50 m begrenzt und für Windfänge, Treppenhäuser, Terrassen sowie Balkone zulässig. Die Länge darf 5 m nicht überschreiten.

- 3.3 Im Bereich K bis L steht eine mittels Baulinien abgesicherte historische Mauer. Für die Mauer wird die Tiefe der Abstandfläche auf 0,0 H festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

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

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie Stützmauern, Fahrradstellplätze, Kinderwagenabstellanlagen, Spielgeräte, Stadtmobiliar und unterirdische sowie oberirdische Versickerungsanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).

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

Im urbanen Gebiet sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der festgesetzten ST Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

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

- 5.1 Gehrechte sowie Fahrrechte für Benutzer von Fahrzeugen, die unter die Regelung des § 1 Abs. 2 Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen fallen, jeweils zu Gunsten der Allgemeinheit:

- Von Norden (Anschluss S-Bahnhaltestelle) kommend über das Flurstück 307 zur Spitzenstraße (südlich Hausnummer 17)
- Von Norden kommend durch den Innenhof und die Gebäudedurchfahrt zur Langerfelder Straße.

6. Natur und Landschaft

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

Um in dem ehemals komplett versiegelten Bereich Grünstrukturen anzulegen und zusätzlich in dem Zuge durch Teilentsiegelung Regenwasserversickerung zu ermöglichen wird die Anpflanzung von Bäumen in Stellplatzbereichen vorgeschrieben, indem festgesetzt wird:

Je angefangene 8 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (Hochstamm, mindestens

3x verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind die folgenden Arten zulässig:

- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Kugel-Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
- Felsenbirne (*Amelanchier arborea* 'Robin Hill')
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Rotterdam')
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)

6.2 Begrünte Innenhöfe (§ 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die mit A bis F und G bis J umrandeten Flächen sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind flächig mit Pflanzen zu begrünen. Der Anteil der befestigten Flächen darf 35 % nicht überschreiten.

6.3 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Stellplätze und Wegeflächen sind durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein oder offener Verlegeweise des Pflasters wasserdurchlässig zu gestalten. Die Flächen sind mit einem mittleren Abflussbeiwert von 0,5 oder besser anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

B. Örtliche Bauvorschriften

1. **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind an zentraler Stelle oder baulich in die Gebäude zu integrieren und so anzuordnen und zu gestalten, dass sie nicht von der Straße zu sehen sind. Mülltonnen und Müllcontainer sind vor unmittelbarer Sicht und Sonneneinstrahlung zu schützen, z. B. durch dichte Bepflanzung oder begrünte Müll- bzw. Gitterboxen.

C. Kennzeichnung

- 1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Im gekennzeichneten Bereich liegen erhöhte PAK-Gehalte gemäß BBodSchV vor.
- 2. Flächen, bei denen besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind – Lärmvorbelastung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die Gebäudefronten zu Langerfelder Straße sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen im Gebäude nutzungsadäquate Lärmwerte erreicht werden.

D. Nachrichtliche Übernahme

- 1. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB):**
Die Denkmäler wurden nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

E. Hinweise

- 1. Artenschutz**
Sowohl die Baustelleneinrichtung als auch die Rück- und Umbauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01.03. bis zum 30.09. dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und § 44 BNatSchG 2021), und (möglichst) in frostfreien Perioden durchzuführen. Sollte sich der Beginn der Arbeiten bis in die Brut- und Setzzeiten verzögern, ist eine kurze Begründung an die Funktionsadresse UNB-Baugenehmigungsverfahren@stadt.wuppertal.de zu senden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine erneute Kontrolle der Gebäude und ggf. naheliegende Gebäudeteile durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse und geschützte Vogelarten auszuschließen. Eine Kontrolle ggf. vorhandenen Nischen und Hohlräumen an/in den Gebäudefassaden auf brütende Vögel durch Beobachtung der Fassaden ist dabei unbedingt erforderlich.

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 bzw. Antrag zur Nutzungsänderung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen.

Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

3. Bodenbelastungen

In Teilbereichen (Hof und Parkplatz sowie unterhalb des Gebäudeteils ehem. Kesselhaus) muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden. Das Bodenmaterial kann teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden. Es ist einer ordnungsgemäÙen und schadlosen Entsorgung zu zuföhren. Des Weiteren ist im Bereich des zukünftigen Kinderspielplatzes, der aktuell überbaut ist, zu beachten, dass dieser mit geeignetem Bodenmaterialien hergestellt wird. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutz-gesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind, auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die UBB zu beteiligen.

4. 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.