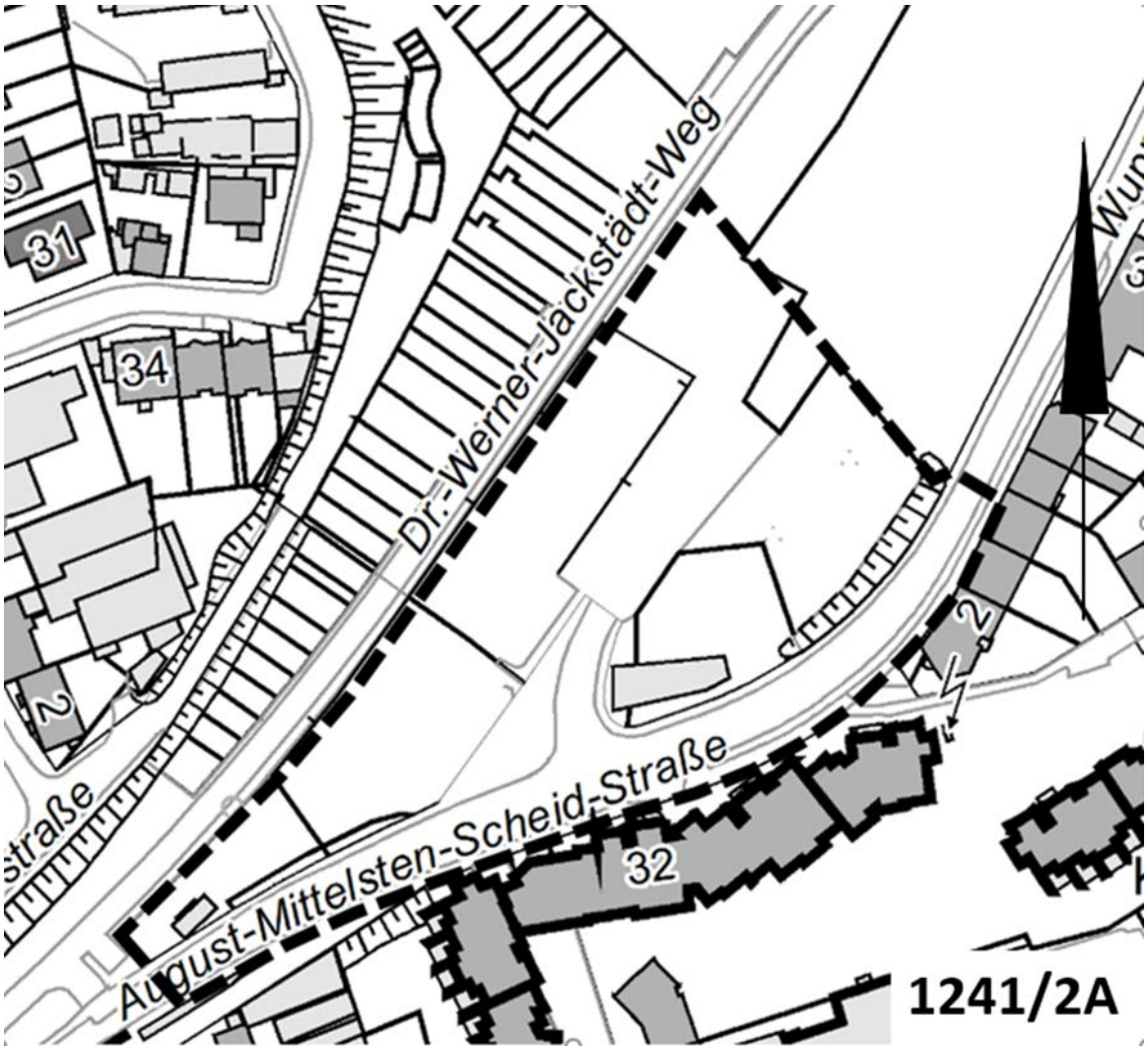
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN 1241/2A – BAHNHOF HEUBRUCH-SÜD –



Stand 09.2024

Satzungsbeschluss

Anmerkung:

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen wurden zur besseren Lesbarkeit als separate Anlage beigefügt. Bei ggf. vorhandenen Abweichungen gegenüber der Bebauungsplankarte gelten die in der Bebauungsplankarte eingetragenen Festsetzungen

.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im urbanen Gebiet (MU) sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, soweit es sich um Spielhallen, Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. B. Sex-Shops und Erotikfachmärkte (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO),
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im urbanen Gebiet (MU) sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über NHN darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante der Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch Umwehrungen von Dachterrassen um bis zu 1,8 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 1,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich die Errichtung von Garagengeschossen sowie von Geschossen für Abstell- und Technikräume zulässig.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) ist die Errichtung von Tiefgaragen allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien ist zulässig, sofern die Gebäude / Gebäudeteile eine maximale Höhe von 187,0 m ü NHN nicht überschreiten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien sowie ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien zugunsten der Ausbildung von Balkonen / Logien mit einer Breite von maximal 12,0 m ist um bis zu 1,2 m zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

3.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

3.6 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Abweichende Tiefen der Abstandsflächen

Für Gebäudeseiten, die auf den mit ///////// gekennzeichneten Baugrenzen errichtet werden oder sich diesen zuwenden, beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,0 H. Es darf bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) an die Baugrenzen herangebaut werden.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Gartenhäuser/Geräteboxen eine Grundfläche von 9,0 m² und eine Höhe von 2,5 m oberhalb der jeweiligen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, Abfallstellplätze und Nebenanlagen zugunsten einer Kita-Nutzung.

6. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) sind oberirdische Garagen nur als Bestandteil des Hauptbaukörpers innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudes sind vollständig zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. In Summe sind mindestens 60 % der Dachflächen jedes Gebäudes zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.
Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Abstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

7.2 Die Dächer von Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten und notwendigen technischen Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen).

7.3 Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, an Gebäude angrenzende Terrassen, Zufahrten, Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder zulässig.
Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen

Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen. Die Ausbildung von Dachüberständen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

2. Rücksprung des obersten Geschosses

Für Gebäude, die innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, ist die westliche Außenwand des obersten Geschosses mit einem Rücksprung von mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

3. Fassadengestaltung

Die Verwendung polierter oder glänzender Werk- oder Natursteine, Keramikplatten sowie spiegelnder oder farbiger Glasflächen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

4. Technische Aufbauten

Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht (§ 89 BauO NRW 2018). Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 20 % der Dachflächen des Gebäudes zu begrenzen. Solaranlagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen (§ 89 BauO NRW 2018).

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nur als standortheimische Gehölze zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch offene Zäune bis zu 1,8 m Höhe an der von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgewandten Seite errichtet werden. Einfriedungen zu privaten Grundstücken dürfen neben Hecken auch als offene Zäune oder Natursteinmauern/ Gabionen bis zu 1,8 m Höhe errichtet werden. Von dieser Festsetzung sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen (§ 89 BauO NRW 2018).

C HINWEISE

1. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten. Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Planbereich nicht vor. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

2. Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Ressort Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Stauvolumen für öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind gemäß Überflutungsnachweis (Geoplan Ingenieurbüro GmbH: Stadt Wuppertal Erschließung Heubruch Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Wuppertal, Februar 2020) folgende Stauvolumen durch Hochborde oder Mulden für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen:

- Fläche ④: mindestens 10 m³ (ggf. unter Einbeziehung der angrenzenden Seitenstreifens der Nordbahntrasse)

4. Überflutungsnachweis für private Flächen

Für Bauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet WA 4 und im urbanen Gebiet (MU) ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 vorzulegen.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Grundwasserverunreinigungen

Im Plangebiet ist mit Grundwasserverunreinigungen aufgrund der vormalig am Standort bzw. in dessen Umfeld vorhandenen Nutzungen durch die Firmen Homberg-Öl und Dicke & Wachs (heute Solvadis) zu rechnen. Die im Plangebiet vorhandenen (sowie ggf. weiteren zukünftig zu erstellenden Grundwassermessstellen) sind daher zu erhalten und zur Beprobung zugänglich halten.