

## **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1 Aufschiebend bedingtes Baurecht für Teile des reinen Wohngebiets (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung der entsprechend Punkt 10.1 mit ▲▲▲ in Teilbereichen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB solange unzulässig, bis die Lärmschutzwand gemäß Festsetzung entsprechend Punkt 10.2 vollständig realisiert ist.

Mit dem Eintritt des genannten Tatbestands gelten die im Bebauungsplan für das reine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen.

Für den Bereich einer notwendigen Baustellenzufahrt von der Hans-Böckler-Straße aus, ist eine Fertigstellung des entsprechenden Lärmschutzwandabschnittes zu einem späteren Zeitpunkt ausnahmsweise zulässig (§31(1) BauGB).
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen, welche an der den festgesetzten Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrecht abgewandten Gebäudeseite angebaut werden, können die Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten (§23(3) BauNVO).
- 3 Höhe baulicher Anlagen
  - 3.1 Im Plangebiet ist das vorhandene Gelände durch Soll- Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Geländehöhen bis zu +/- 0,5 m zulässig (§18(1) BauNVO).
  - 3.2 Die festgesetzte maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen ist in den jeweiligen Baufeldern in der Planzeichnung eingetragen und bezieht sich auf die hier eingetragenen Soll-Geländehöhen (§18(2) BauNVO).
  - 3.3 Die festgesetzte maximale Abgrabungstiefe ist in den betroffenen Baufeldern eingetragen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation (§18(1) BauNVO).
- 4 Zulässige Anzahl von Wohnungen

Je Wohngebäude (Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) ist max. 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig.
- 5 Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze, welche mit Ga/St gekennzeichnet sind, zulässig. Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St und St1) sind Garagenbauten und Carports ausgeschlossen. Auf den mit St1 gekennzeichneten Stellplatzflächen sind Überdachungen (entsprechend lfd. Nr. C 4) zulässig (§12 (6) BauNVO).
- 6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15,00 m<sup>3</sup> nicht überschreitet (§ 14(1) i.V.m. §3 Abs. 5 BauNVO).
- 7 Befestigte Flächen

Die Wege-, Stellplatz- und Terrassenflächen im Plangebiet sind mit wasserdurchlässigem Pflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien zu errichten. (§9(1)14 BauGB)


8 Dachbegrünung

Die auf den nördlich festgesetzten Stellplatzflächen mit der Kennzeichnung St 1 zulässigen Überdachungen (entsprechend lfd. Nr. B 5) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu erstellen und zu erhalten (§9(1)20 BauGB).

9 Erhaltung und Anpflanzung

9.1 Innerhalb der nord-östlich des Baugebietes festgesetzten Pflanzfläche ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten. Ausnahmsweise kann diese, bei Verlust bzw. Abgang, durch die Anpflanzung standortheimischer Gehölze ersetzt werden. In diesem Fall sind, entlang der unmittelbar an der Hans-Böckler-Straße verlaufenden Schallschutzmauer, drei neue Bäume anzupflanzen. Die folgende Baumart und Qualität wird dafür festgesetzt: Acer platanoides `Emerald Queen` ( Spitzahorn in Sorte ), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. (§9(1)25 a und b BauGB).

9.2 Die festgesetzte Hecke am westlichen Planrand ist, soweit vorhanden, zu erhalten. Der nicht mehr vorhandene Teil ist durch Neuanpflanzung standortheimischer Gehölze wieder herzustellen. (§9(1)25 a und b BauGB)

9.3 Folgende mit  gekennzeichneten vier Bäume sind im Bereich des Wendehammers auf den Privatgrundstücken anzupflanzen: Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (§9(1) 25 a BauGB).

10 Lärmschutz

10.1 An den in der Planzeichnung mit ▲▲▲ gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind, zum Schutz vor dem Verkehrslärm, passive Maßnahmen in Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen (römische Ziffern III und IV) bei der Realisierung der Baumaßnahmen vorzusehen. (§9(1)24 BauGB)

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie entsprechend den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen ein gemäß der nachfolgend aufgeführten Tabelle der DIN 4109 erforderliches Schalldämmmaß aufweisen.

**Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** (Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen)

| Spalte   | 1                | 2                                 | 3  | 4   | 5                          |
|--|------------------|-----------------------------------|--|---|----------------------------|
|  | Raumarten        |                                   |  |   |                            |
| Zeile  | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | <b>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</b> | Büroräume 1) und Ähnliches |
| resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB |                  |                                   |  |   |                            |
| 1  | I                | bis 55                            | 35   | <b>30</b>   | -                          |
| 2  | II               | 56 bis 60                         | 35   | <b>30</b>   | 30                         |
| 3  | III              | 61 bis 65                         | 40   | <b>35</b>   | 30                         |
| 4  | IV               | 66 bis 70                         | 45   | <b>40</b>   | 35                         |
| 5  | V                | 71 bis 75                         | 50   | <b>45</b>   | 40                         |
| 6  | VI               | 76 bis 80                         | 2)   | <b>50</b>   | 45                         |
| 7  | VII              | >80                               | 2)   | <b>2)</b>   | 50                         |

1) An Außenbauteilen 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.  
 2) die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

10.2 Die in der Planzeichnung mit der Kennzeichnung ▲▲▲ festgesetzte, 1,50m hohe Schallschutzwand (hochabsorbierend nach RLS 90) , ist in den festgesetzten Pflanzstreifen zu integrieren und mit einer Begrünung auszuführen. (§9(1)24 BauGB)

## **C Örtliche Bauvorschriften**

### **Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen**

- 1 Die Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in der gleichen Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Die Höhen beziehen sich auf die festgesetzten Soll-Geländehöhen, welche in der Planzeichnung eingetragen sind.
- 2 Die Fassade und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.
- 3 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
- 4 Die im Plangebiet zulässigen Überdachungen der Stellplatzflächen (entsprechend lfd. Nr. B 5), sind in den dafür vorgesehenen Bereichen, einheitlich mit gleicher Höhe, Dachneigung, Material und Farbe zu errichten.

## **D Kennzeichnung**

### **Verkehrslärm**

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm, im Wesentlichen von der Hans-Böckler-Straße ausgehend, mit tags 7.720 Kfz/16h und nachts 332 Kfz/8h (entsprechend Verkehrszählraten vom 27.06.2012), vorbelastet. Dies entspricht einem Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

## **E Hinweise**

### **1 Bodenschutz**

Bei erkennbaren Anzeichen für schädliche Bodenveränderungen im Zuge von Erdarbeiten oder Bodenbewegungen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) anzuzeigen.

### **2 Artenschutz**

Bei der Baufeldfreiräumung und der damit verbundenen Rodung der Bäume und Gehölze ist der § 39 (5) 2 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur zwischen 1. Oktober und letztem Tag im Februar des folgenden Jahres zulässig

### **3 Hinweis**

Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegende DIN-Norm 4109 (Schallschutz im Hochbau) kann beim Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Ressort Vermessung, Kataster und Geodaten, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078 (Rathaus-Neubau), im Rahmen der allgemein Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **4 Grundwasser**

Aufgrund der Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchungen ist im Plangebiet mit gespanntem Grundwasser, Schichtenwasser und Böden mit teils geringer Tragfähigkeit zu rechnen. Bei der Gebäudeplanung ist daher insbesondere aus bau- und gründungstechnischen Gründen auf eine fachgerechte Baugrunduntersuchung zu achten.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahme vorzuliegen.

5 Bauwerksabdichtung

Für die Errichtung unterirdischer Gebäudeteile sind besondere Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich. So sind alle Gebäude mindestens mit einer Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6, Abschnitt 9 gegen aufstauendes Sickerwasser zu versehen. Im Fall einer Unterkellerung ist unabhängig von der Schichtenwassersituation aufgrund des resultierenden „Badewanneneffektes“ im Arbeitsraum eine Abdichtung der erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser von außen zu empfehlen. Diese wasserdruckhaltende Abdichtung kann als Außenhautabdichtung gemäß DIN 18195-6, Abs. 8, oder als wasserundurchlässige sog. „Weiße Wanne“ nach den technischen Richtlinien der DIN 1045 vorgenommen werden.