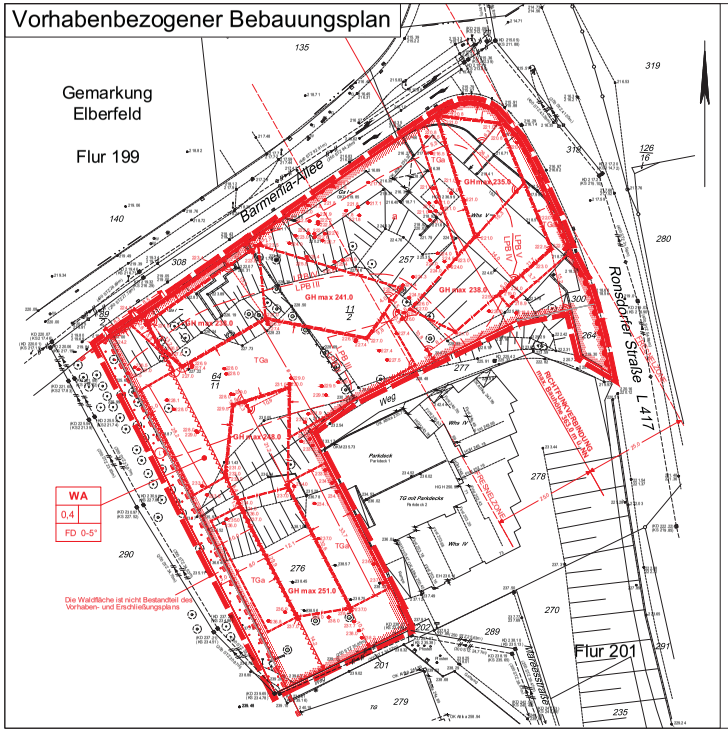
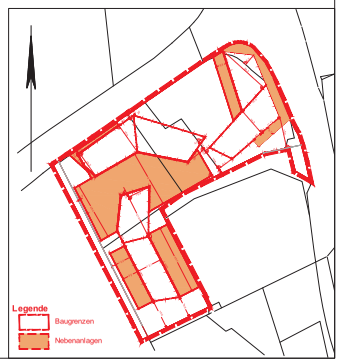
Anlage 04 zur VO/0421717

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

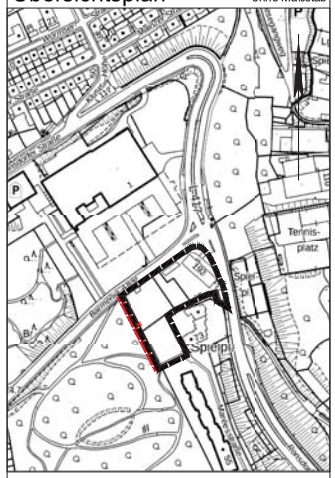


Nebenzeichnung im Maßstab 1:1000



Übersichtsplan

ohne Maßstab



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. Aufstellungsbeschluss vom 08.09.2016

Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. Offenlegungsbeschluss

Stadt Wuppertal

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

A PLANZEICHEN

1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542) zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S 2258).

3.0 BESTANDSPLAN

Der in Schwarz eingetragene Bestand (Katasteru. Topographie) ist entsprechend dem ALKIS-Signaturenkatalog NRW gemäß der GeoInfoDok NRW dargestellt.

4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN

Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

- 10.0 / 10.0 — Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
- Die Linien verlaufen parallel zueinander
- Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
- Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Dachformen und Dachneigungen

FD — Flachdach, 0-5°

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) 4 und 22 BauGB)
TGa — Tiefgarage
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
z.B. LPB V / LPB IV — Lärmpegelbereiche

Festlegung der Höhenlage

Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN).

GH max. 238,0 — festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) über NHN
+217,5 — festgesetzte Soll-Geländehöhe über NHN

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht
Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Wuppertal-Ost
Richtfunkverbindung mit Bauhöhenbeschränkung

Bestand

+216.38 — vorhandene Geländehöhen über NHN
Kanal unterirdisch vorhanden
Fließrichtung

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und 4 BauNVO).
1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandtel des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN).
2.2 Die Gebäudehöhe darf die in Metern über NHN festgesetzte zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die GH max. ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Attika).
2.3 Umwehrungen von Dachterrassen dürfen ausnahmsweise die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 1,10 m überschreiten.
2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die genannten Anlagen dürfen einen Flächenanteil von 10 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung..
2.5 Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebiets darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu 50% und damitbis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.
2.6 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4. Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Tiefgaragen inklusive Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den zeichnerisch festgesetzten und mit „TGa" gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).
5.2 Tiefgaragen sind mit einer Überdeckung von im Mittel mind. 50 cm oberhalb der Tiefgaragenabdichtung mit durchwurzelbaren Substrat zu versehen.
5.3 Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO).

6. Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO inklusive Anlagen zur barrierefreien Erschließung (z.B. Außenaufzug) zulässig.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der von oberirdischer Bebauung freizuhaltenden Flächen (Abstand 10 m vom Waldrand) sind oberirdische bauliche Anlagen (z. B. Gartenhäuser), unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Die Anlage von ebenerdigen Terrassen und Spielflächen inklusive Spielgeräten ist zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sinne der lfd. Nr. B 8 zulässig.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bebauungsplan sind geplante Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen ist bis zu +/- 100 cm zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 17 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB). In einem Abstand von 1 Meter zum angrenzenden Wald sind keine Abgrabungen zulässig, um den Wurzelbereich zu schonen.
Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzten Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandflächenberechnung nach § 6 BauO NRW.

9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juli 2016) festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 von 2016) genügen.

Die Außenbauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:
Erforderliche Schalldämmmaße R'w.res gemäß DIN 4109, Tab. 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
LPB	dB(A)	erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III - V festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer gemäß VDI 2719 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. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des § 67 BauO NRW, sofern den einzureichenden Bauvorlagen der entsprechende Nachweis beliegt.

10. Regelungen zur Grüngestaltung

Flachdächer bis max. 5 Grad Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

11. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer

Die Dächer der Gebäude sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen.

D HINWEISE

1. Artenschutz

1.1 Im Plangebiet und dem angrenzenden Waldgebiet konnten Vorkommen von planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden (Fledermäuse, Vögel). Um Eingriffe in die Reproduktionszyklen der vorkommenden Arten zu vermeiden,
- sind Rodungsarbeiten zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.
- ist die Räumung des Baufeldes zwischen dem 1. Oktober eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen, anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung durchzuführen, um eine Neubesetzung von Revieren zu vermeiden
- wird empfohlen, die Abbrucharbeiten des Bestandsgebäudes außerhalb der Wochenstubenzeit der Zwergfledermaus in einem Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Abbrucharbeiten wird zudem sichergestellt, dass während des Hauptbrutzeitraumes Störwirkungen auf angrenzende Brutpätze vermieden werden.

1.2 Um die Lebensraumfunktion für Fledermäuse nicht einzuschränken, sind innerhalb des Plangebiets oder den angrenzenden Waldflächen 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Abendsegler und Rauhautfledermaus anzubringen.

1.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind für die Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen Lampen mit LED-Leuchtmitteln zu verwenden.

2. Durchführungsvertrag

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB vorgesehen. In diesem werden neben der näheren Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zudem verbindliche Regelungen zum Artenschutz, wie diese unter D. 1. angeführt sind, getroffen. Des Weiteren enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur Bauausführung / Gestaltung der Fassaden sowie Stützmauern.

3. Kampfmittel

3.1 Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Leitstelle des Ordnungsamtes (Tel. 0202-563 4000) zu verständigen. Außerhalb der Dienstzeiten ist die Feuerwehr oder die Polizei zu verständigen. Diese schalten den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ein.
3.2 Bei der Bezirksregierung Düsseldorf liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/Rückstände vor. Erdigen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das „Merkblatt für Baugrundeingriffe".

4. Bodenverunreinigungen

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1236V ist heterogen überformt, es ist mit Resten von Gebäuden / Baustoffen im Boden zu rechnen. Werden darüber hinaus im Zuge der Erdarbeiten / Eingriffe in den Untergrund sensorische Auffälligkeiten festgestellt, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal zu informieren. Die Arbeiten sind einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist bei Bodeneingriffen das belastete Aushubmaterial ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

5. Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN- Normen (DIN 4109), VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art; etc. -, Gutachten oder das Wuppertaler Sortimentskonzept Bezug genommen wird, können diese im Ressort Bauen und Wohnen, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C - 227 innerhalb der Dienststunden eingesehen werden.

1236 V

Planteil 1

Die Planunterlage i. S. d. § 1 PlanZV hat den Stand vom November 2016 Wuppertal, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die Planung ist gemäß §2 PlanZV festgelegt. Wuppertal, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Vorhabenträger Barmenia Versicherungen Barmenia-Allee 1 42119 Wuppertal Wuppertal, den Geschäftsführer	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen im Mai 2017 von ISR Stadt + Raum GmbH Zur Pumpstation 1 42781 Haan /Rheinland Wuppertal, den Entwurfsverfasser	Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen Der Oberbürgermeister Wuppertal, den Ressortleiter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 08.09.2016 für diesen Plan Nr. 1236 V die Einleitung des Satzungsverfahrens (§ 12 BauGB) beschlossen. Farbe der Eintragung Wuppertal, den Vorsitzender des AStaWiBa	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am für diesen Plan Nr. 1236 V die Offenlegung (§3(2) BauGB) beschlossen. Farbe der Eintragung Wuppertal, den Vorsitzender des AStaWiBa	Dieser Plan Nr. 1236 V ist vom bis zum öffentlich ausgelegt worden (§3(2) BauGB). Farbe der Eintragung Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den

Maßstab: 1 : 500

0 m 10 m 20 m 30 m

Parametereinstellung:
AutoCAD Eintragung ohne Maßstabsreduktion

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lage im Stadtplan:
37179

Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

- Wohnpark Barmenia-Allee -

vorhabenbezogener Bebauungsplan 1236 V

dieser Plan besteht aus 2 Planteilen