

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

3. Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. Mindestbreite von Grundstücken

Im WA2 beträgt die Mindestbreite der Grundstücke 5,5 m (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

5. Stellplätze und Garagen/ Carports

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen sowie Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den festgesetzten Ga-/St-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,0 m und bei Doppelgaragen max. 5,0 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

6. Natur und Landschaft

6.1 Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

6.2 Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan, südlich der öffentlichen Erschließung, ist eine Hainbuchen- oder Ligusterhecke entsprechend der nachfolgenden Vorgaben anzupflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB):

Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 – 100 cm, 2 – 3 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite mindestens 1,00 m.

7. Lärmschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4 m entlang der östlichen Planbebauung zwingend zu errichten. Die Luftschalldämmung der Lärmschutzwand muss DLR > 24 dB (Gruppe B3) gemäß DIN EN 1793-2 erfüllen.

Die Lärmschutzwand muss von beiden Seiten mit Efeu oder Wilder Wein begrünt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8. Bedingte Festsetzung

Bevor das Kleinspielfeld genutzt werden darf, muss die festgesetzte Lärmschutzwand realisiert werden, wenn nur in einem der geplanten Wohngebäude gewohnt wird (§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB).

B Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

1. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

2. Doppel- und Reihenhausbauung

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses und jeder Reihenhauszeile sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser und jeder Reihenhauszeile sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten.

3. Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sollen so weit wie möglich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. 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. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 25 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten.

C Hinweise

1. Baugrund/ Entwässerung

Das Sportplatzgelände liegt im Bereich des sog. Schwelmer Massenkalks. In den bis zu 25 m hohen Einschnittböschungen an der Nordbahntrasse – südwestlich des Baugrundstückes – steht der Fels überwiegend bankig an. Daneben sind aber auch Spalten und Hohlräume in der Felswand zu erkennen. Im Kalksteingebiet besteht eine latente Gefahr von Erdfällen (Verbruchtrichter bis zur Geländeoberfläche), die sich durch Einsturz von Decken über den beschriebenen Dolinen bis an die Geländeoberfläche trichterförmig durcharbeiten können. Es wird daher dringend von einer Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der Untergrundverhältnisse abgeraten.

Im nordwestlichen Abtragungsbereich des Kunstrasenplatzes steht der Fels hoch an, also mindestens teilweise ist nicht viel Bodenaufgabe im Gesamtplanbereich zu erwarten.

2. Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Bei Bodeneingriffen im Bereich des Sportplatzunterbaues können künstliche Anschüttungen mit Belastungen angetroffen werden, die abfallrechtlich relevant sind. Auch beim natürlich anstehenden Bodenmaterial der geologischen Formation des Schwelmer Massenkalkes ist mit geogenen Belastungen bei einigen Schwermetallen (insbesondere Zink) zu rechnen.

Bei den zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen unter dem Sportplatz und den natürlichen Böden – ist zu beachten, dass diese einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.

3. Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere sind die für Baumaßnahmen notwendigen Rodungen von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

4. Betriebszeiten Kleinspielfeld

Aufgrund der Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind die Betriebszeiten des Kleinspielfeldes einzuschränken, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Die genauen Betriebszeiten werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

5. 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 Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.