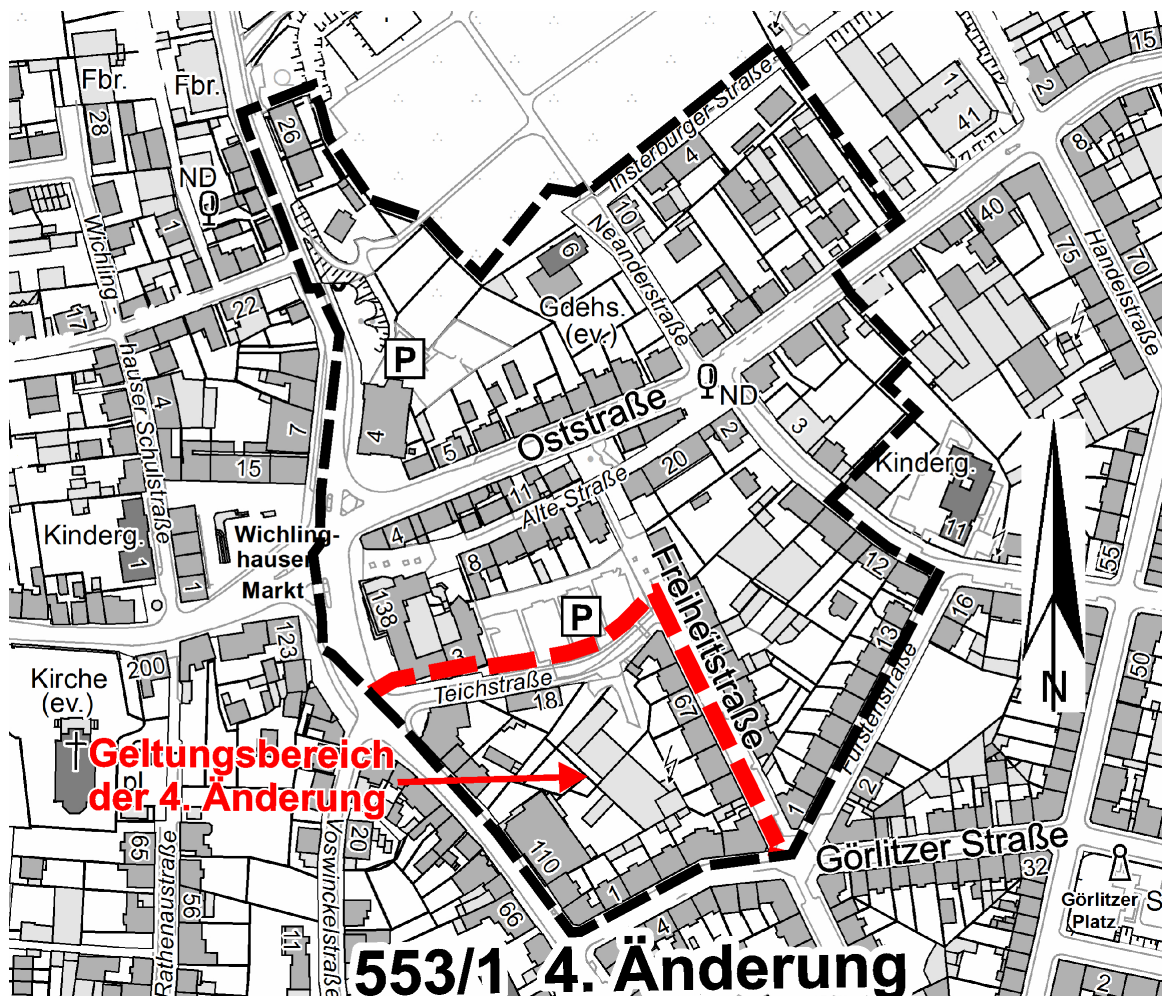


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENN- ZEICHNUNGEN UND HINWEISE

4. Änderung Bebauungsplan 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) -



Stand: 01.2022

Offenlegungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete (MU1, MU2, MU3)

1.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften für alle Baugebiete

In allen Urbanen Gebieten (MU1, MU2, MU3) werden folgende gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Wettbüros und Spielhallen

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

Sofern für die Bebauung maximale Gebäudehöhen (GH) bzw. maximale First- und Traufhöhen (FH und TH) in der Planzeichnung eingetragen sind, findet die Festsetzung von Maximalhöhen entsprechend Normalhöhennull (NHN) statt. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein Substrat zu verwenden, das den Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien entspricht (Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen, 2018 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Bonn). Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten (Dachein- und -aufbauten, die zwingend für Belichtungszwecke, Be- und Entlüftung sowie andere technische Aufbauten), nicht brennbare Abstandstreifen und die Attika zulässig.

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

Stellplätze, Wege und Feuerwehrumfahrungen sind durch den Einsatz von Rasengittersteinen, Rasenschotter 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).

2. Festsetzung für das Urbane Gebiet MU1

Im Urbanen Gebiet MU1 ist die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Erdgeschoss straßenseitig unzulässig (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

3. Festsetzung für das Urbane Gebiet MU2

Im Urbanen Gebiet MU2 sind Nutzungen im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO unzulässig. Für den Bereich des Erd- und Untergeschosses sind lediglich die zulässigen Nutzungen des § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 i. V. m. § 6a BauNVO).

4. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen

4.1 Bei Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume von Gebäuden sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße erf.R'w,ges gegen Luftschall gemäß DIN 4109:2018-01 (Zeile 4 bis 5 der unten stehenden Tabelle), die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln La (Zeile 2 der Tabelle) gemäß den in der Plannurkunde festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) ergeben, einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Ermittlung der erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Kap. 7.1, Gleichung (6) u. Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01								
Zeile	Spalte	1	2	3	4	5	6	7
1	Lärmpegelbereiche	I	II	III	IV	V	VI	VII
2	Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB gemäß Tabelle 7	55	60	65	70	75	80	> 80
3	Raumarten	Erforderliche bewertete Bau-Schalldämmmaße $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ in dB						
4	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	<u>35</u>	35	40	45	50	b)	a)
5	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	<u>30</u>	30	35	40	45	50	a)
6	Büroräume und Ähnliches	<u>30</u>	<u>30</u>	30	35	40	45	a)
a) Für maßgebliche Außenlärmpegel von $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen festzulegen.								
b) Für erforderliche bewertete Bau-Schalldämmmaße von $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.								
Für den rechnerischen Nachweis sind die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01, Gleichungen (32) und (33) mit dem Korrekturbeiwert K_{AL} zu korrigieren. Zur Berücksichtigung von Außenbauteilen, die unterschiedlich zur Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01 Kap. 4.4.1.								
Bei den <u>unterstrichenen</u> Werten handelt es sich um einzuhaltende Mindestwerte nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1.								

4.2 Ausnahmsweise kann von den erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaßen $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ gemäß Festsetzung 5.1 abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass der tatsächlich vorhandene Außenlärmpegel geringer ist als der maßgebliche Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-1:2018-01 Tabelle 7; der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße kann in diesem Fall nach den

zum betreffenden Zeitpunkt allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

- 4.3** In den Lärmpegelbereichen III und höher sind in den Räumen, die zum Schlafen dienen, Schalldämmlüfter oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Festsetzungen für MU2

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

Im Urbanen Gebiet MU2 sind Dachaufbauten mindestens 2 Meter von der straßenseitigen Kante des Baukörpers abzurücken.

C. Kennzeichnung

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Auf Grundlage der vorausgegangenen Planfassungen des Bebauungsplanes 553/1 wird folgende Festsetzung für das Grundstück Wichlinghauser Straße 118 / Teichstraße 14 in die Planfassung zur 4. Änderung übertragen:

Für die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche im Bereich Wichlinghauser Str. 118/Teichstr. 14 sind besondere Vorkehrungen wegen der festgestellten Altlast notwendig. Die wegen der Altlast erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind Bestandteil des am 12.12.1996 abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages und gemäß diesem Vertrag in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal – Untere Wasser- und Abfallbehörde zu regeln.

D. Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Adresse	Beschreibung	Denkmalnr.
Teichstraße 16	Wohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	1741
Teichstraße 18	Wohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	1742
Görlitzer Straße 1	Wohnhaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1895	2794
Görlitzer Straße 3	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1900	2168
Görlitzer Straße 5	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1899	2796
Görlitzer Straße 7	Wohnhaus in Form des Jugendstils, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1905	2778
Görlitzer Straße 11	Wohn- und Geschäftshaus in Form des Historismus, dreigeschossig mit Mansarde, gegen 1900	1610
Wichlinghauser Straße 106	Wohnhaus mit Satteldach, dreigeschossig, gegen 1850-75 errichtet	2891
Wichlinghauser Straße 114	Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach und prägnantem Gurt- und Kranzsims, dreigeschossig, gegen 1890 errichtet	3457
Wichlinghauser Straße 114a	Doppelwohnhaus in Bergischer Fachwerkbauweise, zweigeschossig, 18. Jahrhundert	737

E. Hinweise

1. Lärmvorbelastung

Die geplanten Baugebiete MU1, MU2, MU3 werden durch Verkehrslärm seitens der vorhandenen Wichlinghauser Straße belastet. Die Belastungen durch das gegebene Straßennetz wurden im Sinne der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ anhand des zu prognostizierenden Verkehrsaufkommens (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung, DTV) ermittelt. Es zeigt sich, dass diesbezüglich im Rahmen der Planung eine Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen ist.

2. Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis

Zum Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept für das jeweilige Vorhaben samt zugehörigem Grundstück vorzulegen.

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Aufgrund der besonderen topographischen und geologischen Situation ist für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche in jedem Bauantrag ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen. Darüber hinaus sind Bauherren und Nutzer für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich.

3. Bauzeitenregelung i. S. d. § 39 BNatSchG

Zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln sind Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie die generelle Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

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.