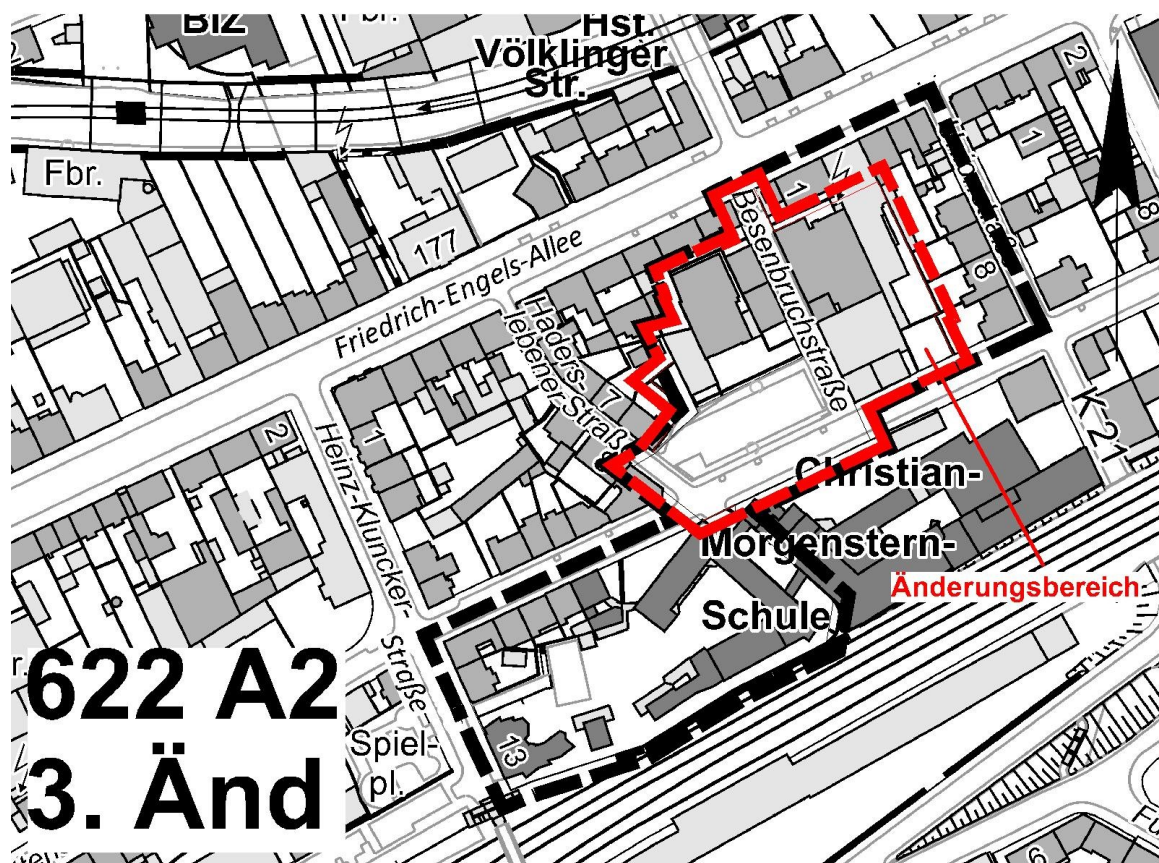


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 622A2 - Haderslebener Straße -
3. Änderung



Stand 06.2023

Offenlegungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3

1.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Festsetzung: In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 Natur und Landschaft

1.2.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzung: Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Pflanzausfälle sind standortgleich zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen sind Bäume 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm und einem Stammumfang von 18/20 cm zu verwenden. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind offene, begrünte, Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m² vorzusehen. Innerhalb der Pflanzgruben ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für jeden Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ einzuplanen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal vom 07.10.2019).

Festsetzung: In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung flächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossensmischungen zu verwenden. 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, nicht brennbare Abstandstreifen und die Attika zulässig. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sind zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Festsetzung: Flachdächer auf Garagen und Nebenanlagen bis 20 Grad Neigung sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung aus niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern (Aufbaustärke mind. 10 cm) zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sind zu beachten (§ 9 Abs. 25 BauGB).

1.3 Immissionsschutz

Hinweis: Die Baugebiete werden durch die vorhandenen Verkehrsstraßen und Schienenwege durch Verkehrslärm belastet. Die Belastungen durch das gegebene Straßennetz wurden im Sinne der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ anhand des zu prognostizierenden

Verkehrsaufkommens (DTV) ermittelt. Es zeigt sich, dass diesbezüglich im Rahmen der Planung passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Festsetzung: In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 sind bei den Außenbauteilen von Gebäuden zum Schutz der Innenräume die in der unten stehenden Tabelle erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämmmaße $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}}$ gemäß DIN 4109:2018-01, die sich aus den Außenlärmpegeln gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergeben, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels 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 aufgrund der örtlichen Gegebenheiten 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.								

Festsetzung: In den Lärmpegelbereichen III und höher sind in den Räumen, die zum Schlafen dienen, Schalldämmlüfter oder vergleichbare Systeme zu berücksichtigen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Innengeräuschpegel in Schlafräumen nachts 30dB nicht überschreitet (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Festsetzung: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können 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 (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2. Festsetzungen für das Baugebiet MI2

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Festsetzung: Ausnahmsweise kann im Mischgebiet MI2 das Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile (wie Hauseingänge, Treppenhäuser) von der festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe 2,0 Metern zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

3. Festsetzungen für das Baugebiet MI3

3.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

3.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Festsetzung: Im Mischgebiet MI3 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Vorhaben – Einzelhandelsbetriebe – nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3.1.2 Flächen für sozialen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Festsetzung: Im Mischgebiet MI3 ist ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 m² eine Quote von 20% öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Festsetzung: Im Mischgebiet MI3 darf die höchstens zulässige Grundflächenzahl für eine Tiefgarage auf bis zu 0,1 überschritten werden (§ 19 und § 16 Abs. 5 BauNVO).

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung: Im Mischgebiet MI3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Solaranlagen, Antennen, Satellitenanlagen) bis zu 1,5 Meter ausnahmsweise zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung: Im Mischgebiet MI3 gilt für Gebäude oder Gebäudeteile mit Flachdach als höchstens zulässige Gebäudehöhe (Oberkante OK) die höchstens zulässige Traufhöhe (TH). Diese darf ausnahmsweise um bis zu 0,5 Meter überschritten werden, wenn die Überschreitung der konstruktiven Ausbildung des Dachabschlusses (Attika) dient (§ 18 Abs. 2 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Festsetzung: Ausnahmsweise kann im Mischgebiet MI3 das Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile (wie Hauseingänge, Treppenhäuser) von der festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,0 Metern zugelassen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

4. Festsetzungen für die übrigen Mischgebiete mit der Bezeichnung MI und MI10

4.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

4.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

Festsetzung: In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI und MI10 sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Mischgebiet MI3

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

Festsetzung: Geneigte Dächer der Dachformen Satteldach und Walmdach sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis höchstens 45° zu errichten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW).

Festsetzung: Die Errichtung von Dachgauben, Dachloggien und Zwerchhäusern ist entlang der Baugrenze zwischen den Punkten P und Q unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW).

Festsetzung: Ausnahmsweise kann entlang der Baugrenze zwischen den Punkten R und S die Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis höchstens 45° errichtet werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW).

C. Kennzeichnung

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

Gemarkung Barmen, Flur 249, Flurstück 37: Erhöhte bis stark erhöhte Schadstoffgehalte insbesondere für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im oberflächennahen Bodenhorizont etwa 0,0 bis 0,6 m im östlichen Drittel der Fläche. Die Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser konnte in der aufgeschütteten Parkplatzfläche noch nicht abschließend untersucht und geklärt werden. Der Umgang mit dem belasteten Bodenhorizont wird im weiteren Planverfahren abgestimmt und gelöst.

Besenbruchstraße 5-15 und Wittensteinstraße 91-93: Altlastverdächtige Fläche, deren Altlastenrelevanz für das Planänderungsverfahren bzw. Untersuchungsnotwendigkeit noch in Klärung ist.

D. Hinweise

1. Starkregen

Hinweis: Teile des Geltungsbereiches der 3. Änderung können bei extremen Starkregenerenignissen von Überflutungen betroffen sein. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal kann im Geoportal der Stadt Wuppertal eingesehen werden.

Hinweis: Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet (allgemeinen Sorgfaltspflichten), geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Hinweis: Entwässerungsanlagen für die Ableitung von Niederschlagswasser von Grundstücken ab 800 m² abflusswirksamer Fläche sind gemäß DIN 1986-100 mit einer Überflutungsprüfung zu bemessen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichem Starkregenzufluss zu schützen. Der Nachweis für die Überprüfung der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung ist in Anlehnung an DIN EN 752 für Grundstücksentwässerungsanlagen, unabhängig von der Einleitung in die Kanalisation oder das Gewässer zu führen und im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.