

**B Planungsrechtliche Festsetzungen****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1** Innerhalb der Mischgebiete MI sind nicht zulässig:

- Spielhallen und Wettbüros
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

**2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 2 BauGB)****2.1** Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut der baulichen Anlage.**2.2** Im MI 1 - Gebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 1,5 m zugelassen werden (§ 18 BauNVO), wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.**2.3** Die Baugrenze innerhalb des MI 1 kann ausnahmsweise für ein Vordach im Eingangsbereich (A-B) an der Süd- Fassade auf einer Länge von 21,50 m um bis zu max. 5,0 m überschritten werden.**2.4** Für die Baugebiete MI 1 und der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit einer abweichenden Bauweise „a“ eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Länge der Gebäude festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).**3 Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)****3.1** Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb des MI 1 und der Fläche für den Gemeinbedarf nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.**3.2** Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des MI 1 und der Fläche für den Gemeinbedarf von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten. Ausgenommen davon ist lediglich eine Werbetafel bzw. -pylon, für die eine entsprechende Fläche im Zufahrtsbereich des Vorhabens festgesetzt ist.**4. Regelungen zu Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB)****4.1** Dachbegrünung: 50% der Dachflächen (bis 10° Dachneigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der Substrataufbau soll mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.**4.2** In der St-Fläche im MI 1 Gebiet sind entsprechend des Bebauungskonzeptes 6 standortgerechte Laubbäume (2. und 3.Ordnung) zu pflanzen.

Aus folgenden Arten sind auszuwählen:

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Prunus padus, Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia, Eberesche

Die Bäume sind als Hochstamm mit der Mindestgröße Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen.

### 4.3 Immissionssituation (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudeseiten des WB und MI2 erforderlich, welche in den Lärmpegelbereichen III-V liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile mindestens die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III-V der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau 2016 erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			R <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils		
1	I	Bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50
a An Außenbauteile 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. b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch durch weniger strenge Anforderungen ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Räume, die der Schlafnutzung dienen und die ausschließlich Fenster in Fassadenbereichen aufweisen, die nachts mit einem Beurteilungspegel von mehr als 40 dB(A) belastet sind, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

## C Hinweise

### 1. 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 Wup-

pertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **2. Niederschlagswasser**

Vorbehaltlich der tatsächlichen Detail- und endgültigen Ausführungsplanungen ist bei einer Summe der im MI 1 und der Fläche für Gemeinbedarf einleitenden Regenwassermenge <44,4 l/s, die Kapazität der vorhandenen Kanäle ausreichend und keine Retention aus Sicht der WSW AG erforderlich. Die prozentualen Anteile an der zukünftigen Gesamtfläche würden 51,8 % für MI 1 und 48,2 % für die Fläche für Gemeinbedarf ergeben. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## **3. Altlasten**

Bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplanbereich ist davon auszugehen, dass künstliche Anschüttungen mit Belastungen angetroffen werden, die, sollten sie vor Ort nicht wiederverwertet werden können, einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind.

## **4. Artenschutz/Beseitigung von Gehölzen**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

## **5. Brunnen**

Die Änderung oder Beseitigung des vorhandenen Brunnens bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

## **6. Anpflanzungen**

Die konkrete Gestaltung der Anpflanzung zur angrenzenden Wohnnutzung im MI 2 wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.