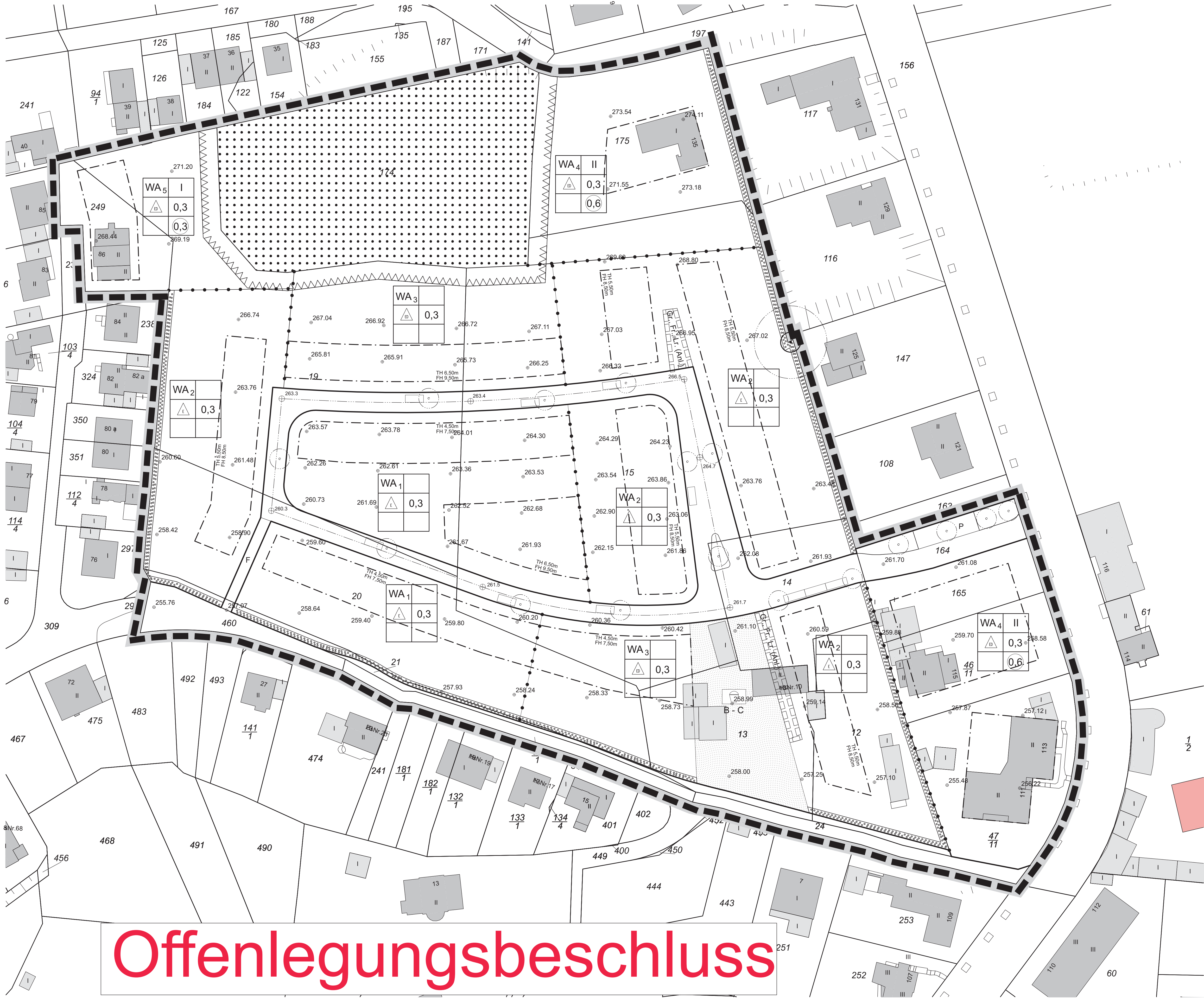




Offenlegungsbeschluss

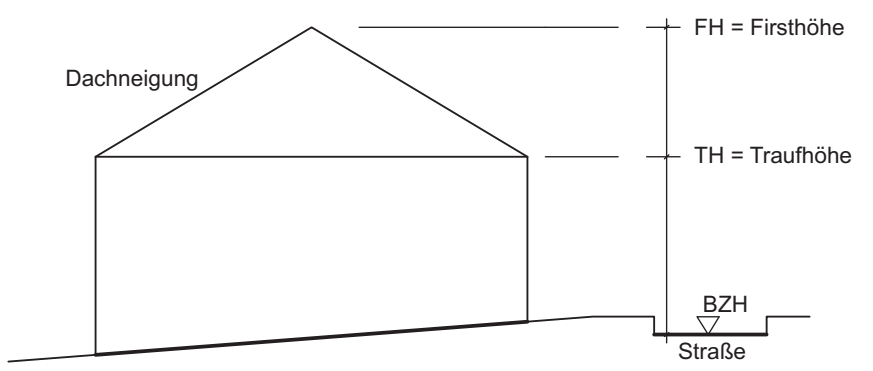
3 Festsetzungen für das Baugebiet WA1 und WA3

- 3.1 Höhe baulicher Anlagen
- Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern, an der jeweiligen Straßenseite, eingetragen. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem mittleren, über die Gesamtlänge der Bebauung des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßen-niveau, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die First- bzw. Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquer-schnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. §18 Abs. 1 BauNVO).

BZH = Bezugshöhe

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = größte Höhe der Dachflächen



4 Festsetzungen für das Baugebiet WA2

- 4.1 Höhe baulicher Anlagen
- Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die im Bebauungsplan eingetragenen Soll-Geländehöhen festgesetzt. Die First- bzw. Trauf-höhe entspricht dem jeweiligen Abstand zu dem an die geplante Bebauung angrenzen-den Gelände, welches als mit Soll-Geländehöhen im Bebauungsplan in einem Raster von 20 m eingetragen ist. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln (§16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und §18 Abs. 1 BauNVO).

C Örtliche Bauvorschriften

- 1 Dachform
- In den allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Flache geneigte Dächer sowie Flachdächer sind ausschließlich oberhalb eines Geschosses zulässig, wenn dieses an mindestens 3 Seiten mindestens 1,5 m hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.

- 2 Dachaufbauten und -einschnitte
- Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 50 % der Traufhöhe der betroffenen Dach-seite in Anspruch nehmen. Je Gebäudesite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dach-einschnitt) zulässig.

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

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

- 5 Solaranlagen
- Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

- 6 Einfriedung
- Einfriedungen sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünanlagen abgewandten Seite sowie auf der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Gartenbereich errichtet werden. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5m ausgenommen. Der Vorgartenbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen und endet an der vorderen Bauflucht (siehe Punkt C7) (§86 BauGB).

Für die Heckenanpflanzung kann aus der nachfolgenden Pflanzliste eine entsprechende Aus-wahl getroffen werden.

Beplanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:

- | | |
|--|-----------|
| Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 - 100 cm, | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Taxus baccata | Eibe |

- 7 Vorgartenbereiche
- Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zugewegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenbereiche nicht überschreiten (§86 BauONW). Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen, und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m Hohe Schnitthecken auszuführen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbaurecht NRW)

- 8 Stützmauern
- Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,00m betragen. Sie sind aus Naturstein, in Form von Gabionen oder in Material und der Farbe des Wohnhauses herzustellen (§86 BauONW).

D Hinweise

- 1 Bauwerksabdichtung unterirdischer Gebäudeteile
- Für die Errichtung unterirdischer Gebäudeteile sind besondere Maßnahmen zur Bauwerks-abdichtung erforderlich. So sind alle Gebäude mindestens mit einer Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6, Abschnitt 9 gegen aufstauendes Sickerwasser zu versehen. Im Fall einer Hangbebauung/Unterkellerung wird eine Abdichtung erdberührter Bauteile gegen drückendes Wasser von außen empfohlen. Diese wasserdruckhaltende Abdichtung kann als Außenhaut-abdichtung gemäß DIN 18195-6, Abs. 8, oder als wasserundurchlässige sog. „Weiße Wanne“ nach den technischen Richtlinien der DIN 1045 vorgenommen werden.

- 2 Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit
- Das Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 2 Wasser-haushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 8 WHG eine wasser rechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahme vorzulegen.

- 3 Altlasten
- Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/ Wiederverwertung der auf dieser Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Bauge-nehmungsverfahren zu beteiligen.

- 4 Artenschutz
- Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

A Planzeichen

1 Eintragungssystematik

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

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Bauunzuverlässigkeitsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 12.07.2011 (BGBl. I S. 1510), Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW, S. 926), zuletzt geändert am 11.12.2007 (GV NRW, S. 708).

3 Bestandsplan

Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift-AUT NRW dargestellt.

4 Erläuterungen von Planzeichen

Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vernaemungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

III -als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,7 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

F Fußweg

Spielfeld mit Spielbereichsangebe B - C gem. Nr. 2.11 - 2.13 Rd. Erf. d. IM v. 31.07.1974 (am 01.01.2003 MSWKS)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Mit Geh- (Gr), Fahr- (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Allgemeinheit (All.) zugunsten der Anlieger (Anl.)

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Festlegung der Höhenlage

9.0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,0m beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN).

TH Traufhöhe, FH Firsthöhe

160,50 vorhandene Geländehöhe über NHN

235,20 festgesetzte Soll-Geländehöhe über NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

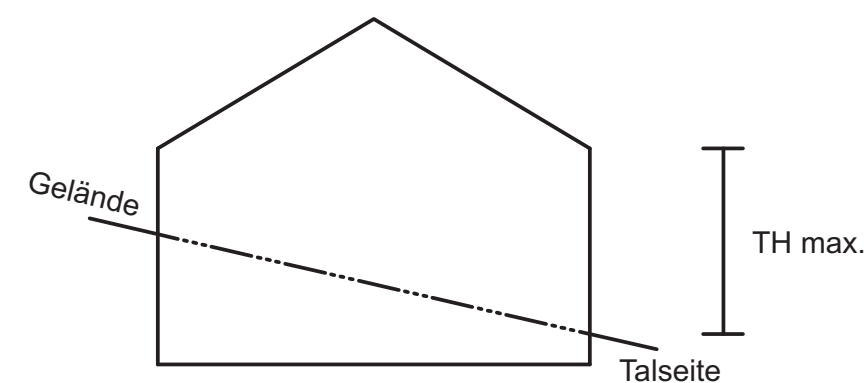
- 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Terrassen, welche an der straßenabgewandten Ge-bäudesite angebaut werden, können die Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

- 1.3 Grundstücksgrößen
- Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf min. 500 m² pro Einzelhaus fest-gesetzt. Die im WA2 zugelassenen Doppelhäuser sind mit min. 300 m² Grundstücksfläche pro Doppelhaushälfte festgesetzt (§9 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

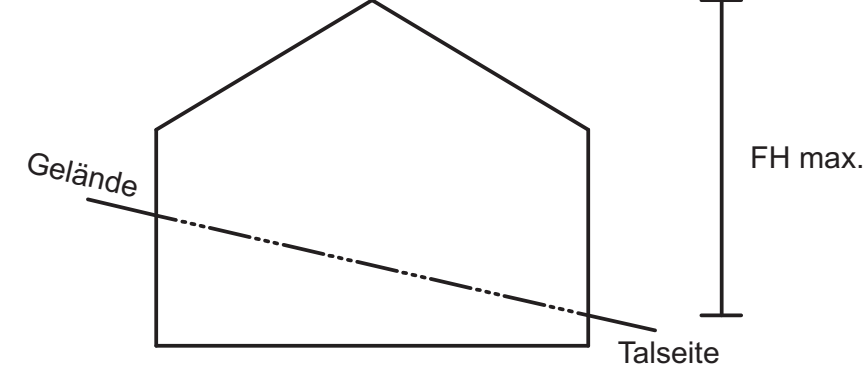
- 1.4 Soll-Geländehöhen
- Im Bebauungsplan sind die Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischen-höhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Soll-Geländehöhen ist bis zu +/- 50 cm zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation er-fordert (§9 Abs. 3 IVm. §18 Abs. 1 BauNVO). Im Bereich WA2 sind diese gleichzeitig die Bezugshöhen für die festgesetzte maximale Ge-bäudehöhe (vgl. Punkt 4.1).

- 1.5 Nebenanlagen
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind über das Gelände aufstehende Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einem max. Volumen von insgesamt 30 m³ pro Einzelhaus-Grundstück bzw. 15 m³ pro Doppelhaus-Grundstück zulässig.

Die Traufhöhe (TH), bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, darf max. 2,5 m betragen



Die Firsthöhe (FH), bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, darf max. 3,5 m betragen.



- 1.6 Garagen und Stellplätze
- Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind außerhalb der über-baubaren 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 (§12 Abs. 6 BauNVO).

- 1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan, am östlichen, südlichen und westlichen Planrand, soll eine Hainbuchenhecke (geschnitten) mit einer maximalen Höhe von 1,80m - 2,00m entsprechend der nachfolgenden Vorgaben angepflanzt werden (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Geschnittene, einreihige Hainbuchenhecke Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 - 100 cm, 3 - 4 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite mindestens 1,50 m.

- 1.8 Festgesetzte Baum
- Die am östlichen Planrand festgesetzte Eiche wird im Bebauungsplan als erhaltenswert fest gesetzt. Die vorhandene Baumkrone mit einem Radius von ca. 10 m wird hinsichtlich im Bebauungsplan eingezeichnet. Die zukünftige Bebauung soll, in Anlehnung an § 2 Abs. 2 der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Wuppertal, einen Abstand von min. 2 m zur äußeren Baumkrone einhalten. Eine Anordnung von Nebenanlagen im Bereich der Baumkrone ist ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) zulässig. Ein Pflegeschnitt des Baumes mit der ULB abzustimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

- 1.9 Dachbegrünung
- Garagen, Carports und überdachten Stellplätze, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach (bis 10° Dachneigung) errichtet werden, sind mit einer extensiven Dach-begrünung auszuführen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

- 1.10 Waldabstand
- In einem Abstand von 5 m um die festgesetzte Waldfäche herum sind bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen (§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB).

- 1.11 Verkehrsflächen
- Die öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege sind inkl. Straßenbegleitgrün und Parkplätzenflächen im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Unterteilung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt. Die dargestellten Positionen der jeweiligen Parkplätze bzw. Straßenbäume können entsprechend der realisierten Bebauung angepasst werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

2 Festsetzungen für das Baugebiet WA1 WA2 und WA3

- 2.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Bei der Realisierung von Einzelhäusern ist eine Anordnung von Stellplätzen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen und Carports im Grenzbereich von 3,0 m zur Nachbar-grenze sind nur einseitig, im WA1 und WA3 im Osten sowie im WA2 im Norden, zulässig. Dies gilt entsprechend für die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Der Grenz-abstand von 3,0 m zur entgegen gesetzten Nachbargrenze ist mit Begrünung zu ver-sehen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Im WA2 kann im Einzelfall im Bereich der nördlichen Eckgrundstücke eine Anordnung von Stellplätzen, Garagen sowie über-dachten Stellplätzen und Carports im Grenzbereich von 3,0 m zur südlichen Nachbar-grenze erfolgen, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§12 Abs. 6 BauNVO).



STADT WUPPERTAL

Bauen und Wohnen R105.1

Projekt:

Bebauungsplan 1173
- Holländische Heide -

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
1:500	Kerkhoff	Herbeck	Jan. 2013

Plan-Nr.: 1173_B-Plan_herb_2013-01-16_icaads