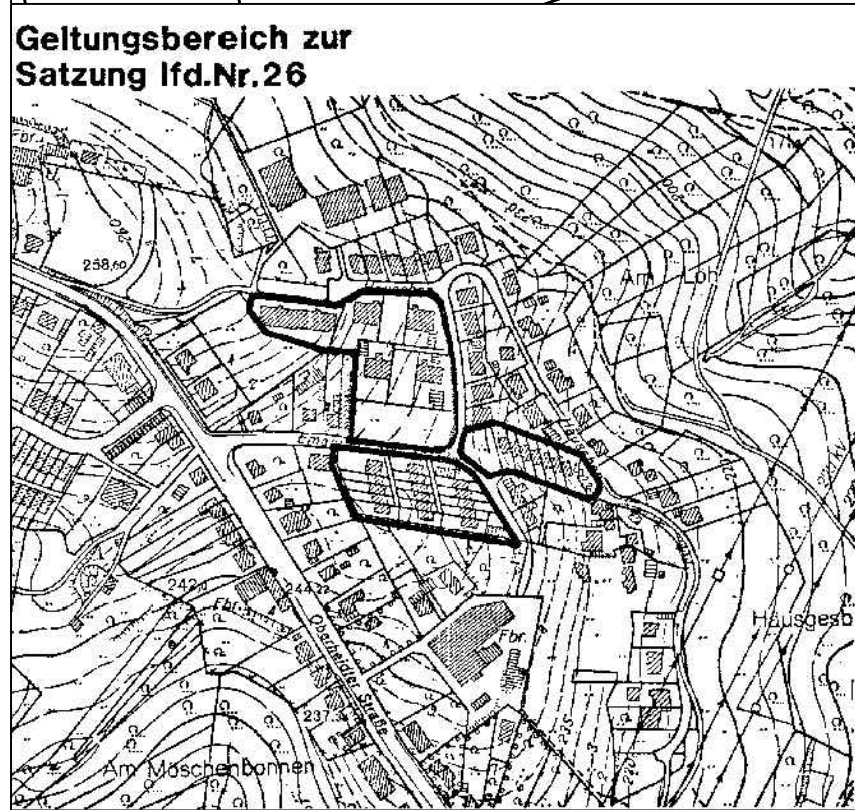
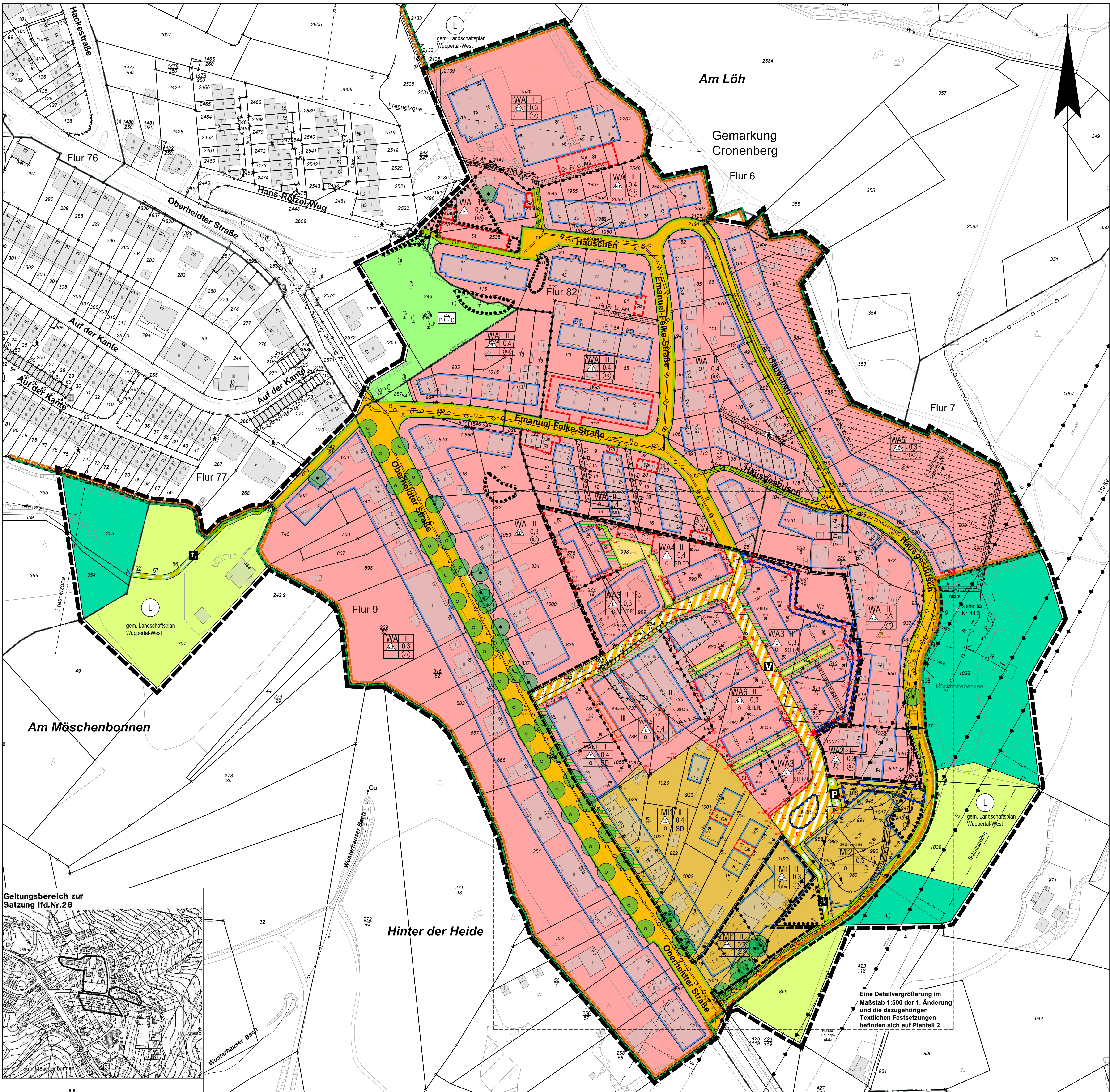




1. Änderung
Deckblatt A

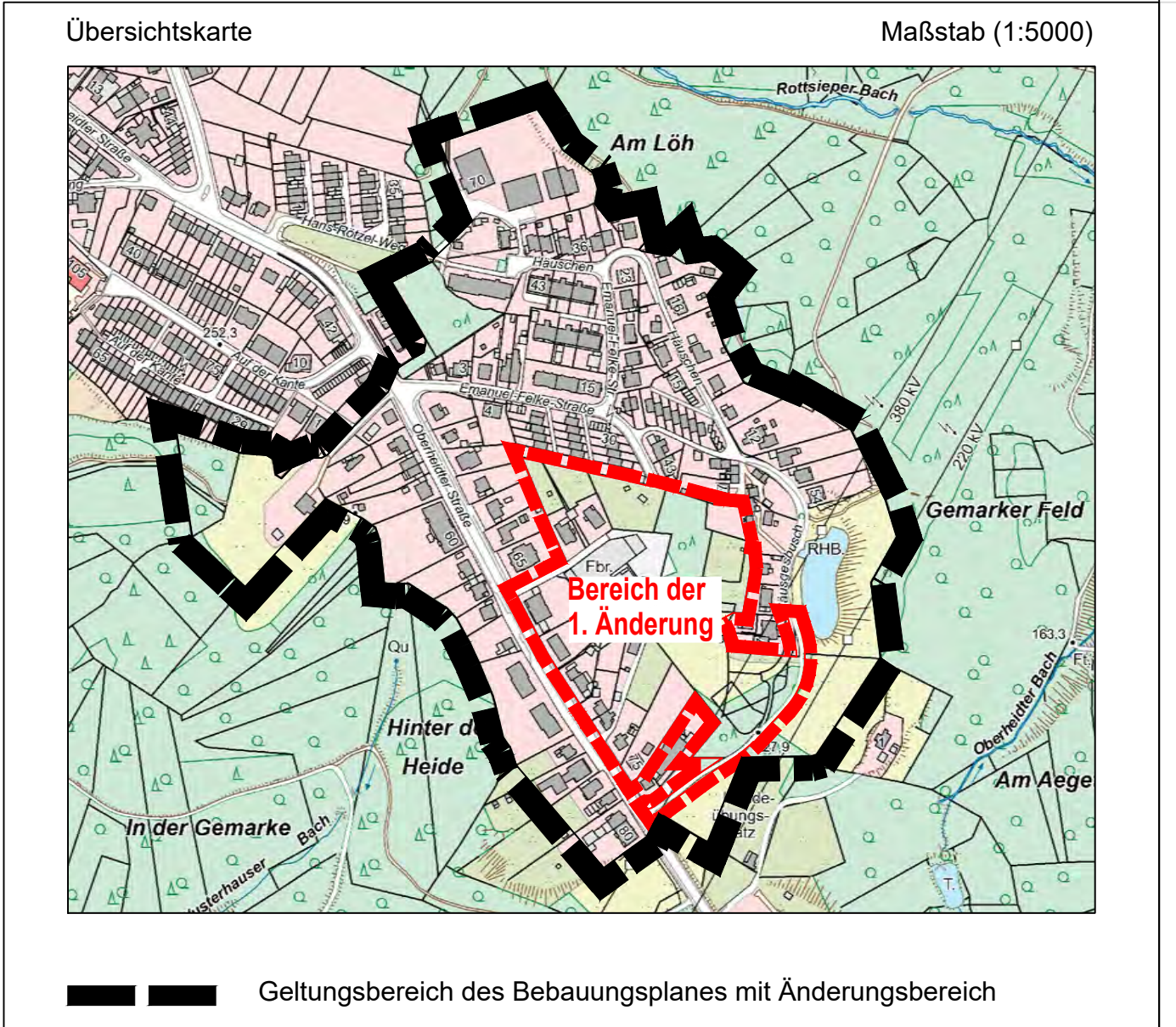
815A

Planteil 1

Offenlegungsbeschluss

- Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und BauGB)
- 0,4 Geschossflächenzahl
 - III Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse
 - TH12,4m Traufhöhe, als Höchstmaß
 - FH12,4m Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und BauGB)
- 0 Offene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - ▲ nur Hausgruppen zulässig
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P Öffentliche Parkfläche
 - V Verkehrsberuhigter Bereich
 - R Rad- und Fußweg
 - F Fußweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG und BauGB)
- oberirdisch E= Elektrizität
 - unterirdisch A= Abwasser, R= Regenwasser, —= Fließrichtung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz mit Spielbereichsangebots A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 Rd. Erl. d. IM v. 31.07.1974 (MBL NW 1974 S. 1072), geändert durch Erl. vom 27.08.1976 (MBL NW 1976 S. 1986) und vom 28.03.1978 (MBL NW 1978 S. 649)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Schutzwall bei Starkregenereignissen
 - Retentionsfläche für Starkregenereignisse
- Flächen für die Landschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG und Nr. 18 a, b BauGB)
- Flächen für die Landschaft
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BBauG und BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - U unterirdisch
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Cp Carport
 - TGa Tiefgarage
 - Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Müllgefäßen
 - Ausschluss von Nebenanlagen
 - Mit Gef.- (Gr.), Fahr- (Fr.) und Leitungsrechten (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (All.), zugunsten der Anlieger (Anl.), zugunsten der Versorgungsträger (Vers.) und Entsorgungsträger (VE)
 - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN (Stand Juni 1987)
 - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NNH
 - festgesetzte Soll-Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NNH
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Vorgartenbereich
- Anforderungen an die Gestaltung
- SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Putzdach)
- Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - L Landschaftsschutzgebiet
 - Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West

1. ---
2. **Rechtsgrundlagen**
Der Aufstellungsbeschluss wurde aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 940) gefasst.
Ab 01.05.1986 gilt als Rechtsgrundlage das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), zuletzt geändert durch Artikel 49 des ersten Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265).
Ab dem 01.07.1987 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 23.07.1988 (BGBl. I S. 1093) (nur für das formale Verfahren).
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1977 (BauNVO) (BGBl. I S. 1763).
Ab 01.01.1987 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2695).
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Rd. Erlass des Innenministers NW vom 31.07.1974 - Spielflächenklass (MBL NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlass vom 27.08.1976 (MBL NW 1976 S. 1986) und vom 29.03.1978 (MBL NW 1978 S. 649).
- 3.-8.4. ---
9. **Festsetzung** für die in der Zeichnung mit der Fußnote 2 bezeichneten Baugebiete (WA2). Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beziehen sich auf das vorhandene Gelände (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Die Höhen des vorhandenen Geländes sind im Plan eingetragen.
10. ---
11. **Festsetzung** für das mit der Fußnote 5 bezeichnete Baugelände (WA5).
Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksfäche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, soweit sie in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 12.-12.2 ---
13. Die im Plan mit den Buchstaben A abgegrenzten Fußwege am Ende des Wendehammers der Straße „Auf der Kante“ und südlich der Häuser „Oberheidter Str. 48 und 50“ sind in ihrer Abgrenzung festgesetzt. Im Übrigen ist die Unterliegend der Verkehrsflächen und die Lage der anzupflanzenden Bäume im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der Verkehrsflächen nicht festgesetzt.
14. Die Eintragung der Hochspannungsfreileitungen in die Zeichnung und die nachfolgenden Regelungen innerhalb des Schutzstreifens zu den Hochspannungsfreileitungen sind nachrichtlich vom Träger der Leitungen (RWE-Essen) übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).
- 14.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt innerhalb des Schutzstreifens 9 m über vorhandenem Gelände.
- 14.2 Weitere Anpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens ist mit dem Träger abzustimmen.
- 14.3 Der Leitungsmast östlich des Gebäudes „Häuschen 54 (ehemals Häuschen 6)“ ist in einem Umkreis von 21,5 m Radius von Bauwerken freizuhalten.
- 15.-17. ---
18. **Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfächen sind in allen Baugebieten oberirdische Garagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
19. ---
20. **Festsetzung:** In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise (Planeintragung „a“) nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingetragen ist, werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand - ohne Einschränkung der Länge - errichtet.
- 21.-22. ---
23. Gemäß § 46 BauGB wird die Durchführung eines Umliegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB angeordnet.
24. Ab 27.01.1990 gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Danach gelten bestimmte Regelungen auch für Bebauungspläne die aufgrund früherer Fassungen der BauNVO aufgestellt worden sind.
25. **Hinweis:** Aus den gewerblich genutzten Gebieten dürfen die Oberflächenwasser nur vorbehandelt abgeleitet werden.
26. **Satzung für die Gestaltung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 815A - Oberheidter Straße / Häuschen - vom 21.12.1993**
Aufgrund der §§ 4 und 26 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW S. 124), in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV. NW S.419/SGV. NW. 232), zuletzt geändert am 24.11.1992 (GV. NW S. 467), wird folgende Satzung erlassen:
Bekanntmachung siehe Stadtbote Nr. 59/93
§1 Notwendigkeit der Satzung
In Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 815A sind Gebäude und Gebäudegruppen errichtet worden, die mit Flachdächern versehen sind und aufgrund dessen ein relativ homogenes Erscheinungsbild aufweisen. Um Störungen dieser Einheitlichkeit entgegen zu wirken, soll die Satzung erlassen werden.
§2 Geltungsbereich
Diese Satzung gilt für Teile des Bebauungsplanes Nr. 815A - Oberheidter Straße / Häuschen - mit dem Geltungsbereich beiderseits der Oberheidter Straße, beiderseits der Straße Häuschen, im Nordwesten von einer Linie zwischen westlicher Grundstücksgrenze Häuschen Nr. 68/69 bis südlich der Grundstücksgrenze Auf der Kante 1, 23-29 begrenzt. Die einzelnen Teilbereiche sind in einem Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, näher bezeichnet. Der Lageplan wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus (Neubau), Wuppertal-Barmen, Große Furterstraße, Zimmer 110, bereitgehalten.
§3 Festlegung der Dachform
In dem in § 2 näher beschriebenen Geltungsbereich der Satzung sind nur Gebäude mit Flachdach - im Sinne der Legende zum Bebauungsplan zulässig. Ausnahmeweise sind auch Satteldächer zulässig, wenn sie eine zusammenhängende Häusergruppe umfassen, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewahrt bleibt.
§4 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



**Stadt Wuppertal**

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lage im Stadtplan: 36972

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NNH-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 1000

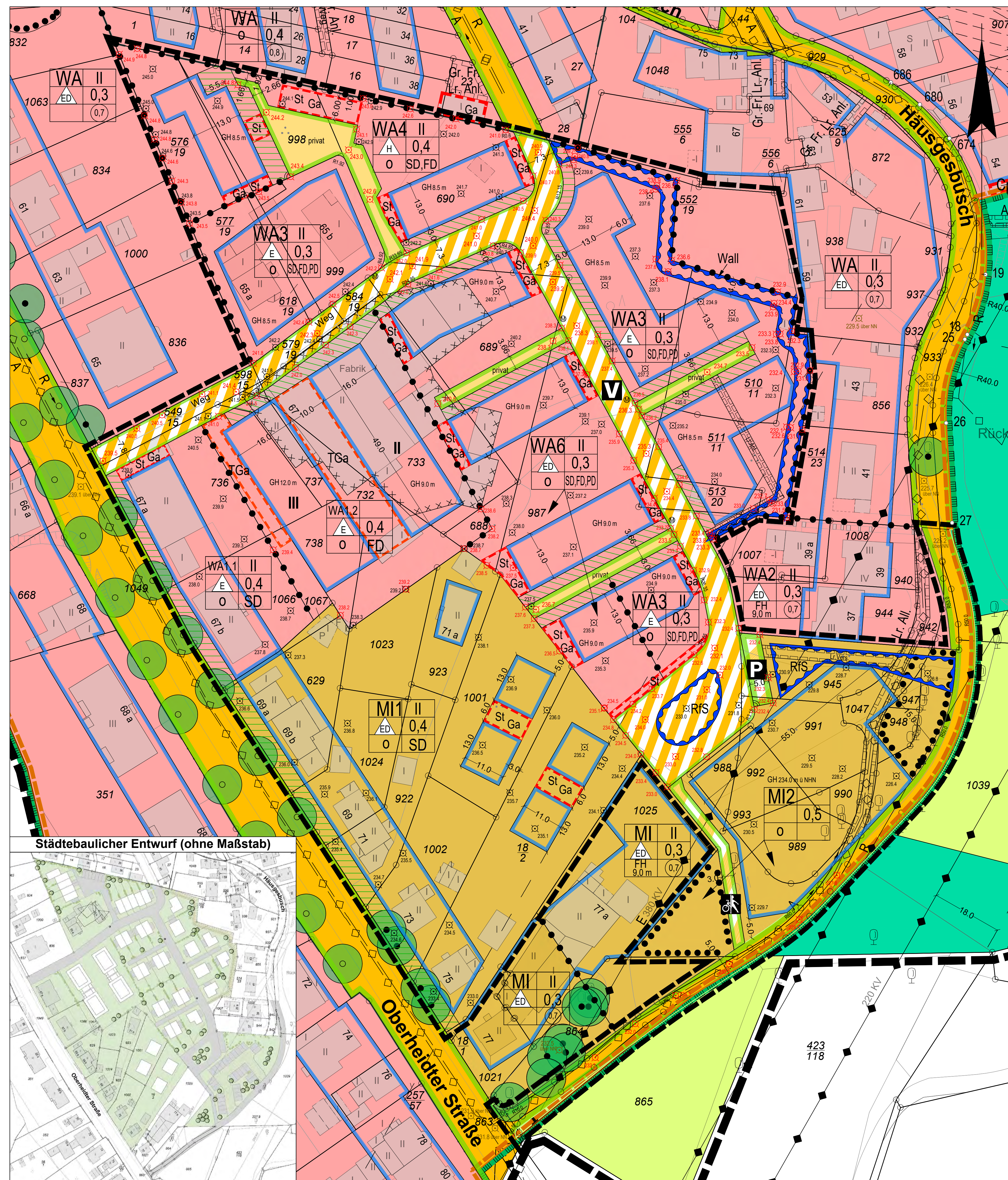
0m 20m 40m 60m



Oberheidter Straße / Häuschen

Bebauungsplan 815A Planenteil 1

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen



1. Änderung
Deckblatt A

815A

Planteil 2

Offenlegungsbeschluss

Planzeichen

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

WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete

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

⊙ Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse
TH_{2,4m} Traufhöhe, als Höchstmaß
FH_{2,4m} Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und BauGB)

○ Offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Hausgruppen zulässig
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
— Baugrenze

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

⬜ Öffentliche Straßenverkehrsflächen
⬜ Private Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
⬜ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsbedingter Bereich
R Rad- und Fußweg
L Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und BauGB)

— oberirdisch E= Elektrizität
— unterirdisch A= Abwasser, R= Regenwasser, — = Fließrichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

⬜ Öffentliche Grünflächen
⬜ Spielplatz mit Spielbereichsangeabe A, B oder C gem. Nr. 2.11-2.13 Rd. d. d. IM v. 31.07.1974 (MBL NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlass vom 27.08.1976 (MBL NW 1976 S. 1989) und vom 29.03.1978 (MBL NW 1978 S. 640)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wall
RIS Schutzwall bei Starkregenereignissen
Retentionsfläche für Starkregenereignisse

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Nr. 18 a BauGB)

⬜ Flächen für die Landwirtschaft
⬜ Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und BauGB)

⊙ Anpflanzen: Bäume
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
⊙ Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
U unterirdisch
St Stellplätze
Ga Garagen
Cp Carport
TGa Tiefgarage

— Standplatz für vorübergehendes Abstellen von Mietfahrzeugen
— Ausschluss von Nebenanlagen

— Mit Geh-, (Gr.), Fahr-, (F.) und Leitungsrechten (L.) zugunsten der Allgemeinheit (A.), zugunsten der Anlage (An.), zugunsten der Versorgungsträger (Vers.) Ver- und Entsorgungsträger (V+E)

— vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN (Stand Juni 1987)
— vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NNH
— festgesetzte Soli-Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NNH

— Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bauplänen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

— Vorgartenbereich
— Anforderungen an die Gestaltung
SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Pultdach)

Nachrichtliche Übernahme
— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
L Landschaftsschutzgebiet
— Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West

27.0 Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie Planungsstellenverordnung - PlanStG vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 363)

Baumzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)

28.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO

28.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind u.a. gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

29.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

29.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Terrassenüberdachungen, die an der straßenabgewandten Gebäude- oder Gartenseite angeordnet sind, ist bis zu maximal 3 m zulässig.

29.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Erkern, Vordächern oder Balkonen ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig.

29.3 Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 15 m² nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

30.0 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports sowie Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze allgemein zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtbereich der geplanten Garage angeordnet werden.

In den Baugruben ist vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,0 m zur anliegenden Verkehrsfläche einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).

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

31.1 Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extern zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substratbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzubeden oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

31.2 Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und mit Pflanzen zu begrünen. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind nicht zulässig. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zufahrten, Zufahrten sowie Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs zulässig. Die befestigte Flächenanteile darf 50 % nicht überschreiten.

32.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA1.1

32.1 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA1.1 sind maximal 9 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

33.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA1.2

33.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Im Bebauungsplan sind die geplanten Gelände- oder Soli-Gelände- oder Gebäudehöhen festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soli-Gelände- oder Gebäudehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeevenues bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

33.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Im WA1.2 darf die GRZ für eine Tiefgarage um 0,2 überschritten werden. Insgesamt darf die GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.

33.3 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1.2 sind maximal 9 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

34.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA3 und WA6

34.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Im Bebauungsplan sind die geplanten Gelände- oder Soli-Gelände- oder Gebäudehöhen festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soli-Gelände- oder Gebäudehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeevenues bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

34.2 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA6 sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

35.0 Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet WA4

35.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Im Bebauungsplan sind die geplanten Gelände- oder Soli-Gelände- oder Gebäudehöhen festgesetzt. Abweichend von den festgesetzten Soli-Gelände- oder Gebäudehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeevenues bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zum nächst gelegenen Höhenpunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

35.2 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA4 ist maximal 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

35.3 Geförderter Wohnungsbau gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Die Hausgruppen im WA4 sind gemäß den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten und für diesen bereit zu stellen.

36.0 Festsetzungen für das Mischgebiet MI1

36.1 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet MI1 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

37.0 Festsetzungen für das Mischgebiet MI2

37.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI2 sind nur geschlossene Lager erlaubt, die nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen gedacht sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

37.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das Mischgebiet MI2 sind die vorhandenen Gelände- oder Soli-Gelände- oder Gebäudehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Abweichend von den festgesetzten Soli-Gelände- oder Gebäudehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeevenues bis zu +/- 0,5 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) im MI2 ist durch NNH-Höhen in Bezug auf das vorhandene Gelände festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

37.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Mischgebiet MI2 ist eine GRZ von 0,5 zulässig. Eine Überschreitung dieser GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.

37.4 Flächen im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102-Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Teil 7, Glasdächer sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

37.5 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die geschlossenen Lager müssen an der Rückwand und an den Seiten mit Efeu oder Wilder Wein begrünt werden.

38.0 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

38.1 Dachbedeckung

Für die Dachbedeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/bräunliche sowie schwarze/antrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

38.2 Doppel- und Reihenhausbebauung

Die Fassaden und Dachbedeckungen eines Reihen- und Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen.

Die Dächer der Reihen- und Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten. Ausnahmeweise können Reihenhaus mit unterschiedlicher First- und Traufhöhe errichtet werden, wenn dieses aufgrund eines Geländeeffektes erforderlich ist.

38.3 Einfriedungen