

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGB. I. S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGB. I. S. 2385)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990: BAUNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB. I. S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGB. I. S. 49)

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschosflächenzahl

Ziel der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grün, maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze inklusive Nummerierung der überbaubaren Flächen

Offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Ausweisungsblok, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugelände

Flächen für das Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Blumen (inklusive Kronenränge)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

zu Kunden

a) der Anlieger b) der Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe der Telekommunikationsbranche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fassaden, an denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Unterteilung vorhabenbezogener Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 12 BauGB)

Abgrenzung der Baugelände von Flächen, für die andere Nutzungen festgesetzt sind

Kreisbogen mit einem Radius

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzungslinie (nicht begehbar) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

Koordinatenpunkt (als Beispiel)

bestehende Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NNH)

zukünftige Gebäudehöhe nach erhaltener Bebauung (Soll-Gebäudehöhe) über Normalhöhennull (NNH)

maximal zulässige Oberkante der Tiefgaragen über Normalhöhennull (NNH)

Flächdach

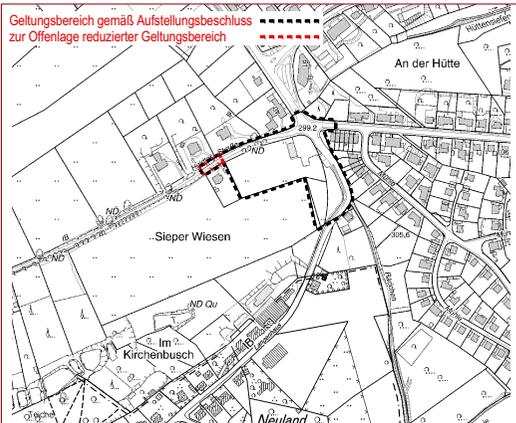
Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet (LSG)

geplante Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Naturdenkmal



Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Table with 4 columns: Nr., rechts (x), hoch (y), and a second set of columns with the same headers. It lists coordinate points for various locations on the site.

1107 V

Die Planunterlagen i. S. d. § 1 PlanV hat den Stand vom 20.11.2008 Wuppertal, den...

Die Planung ist gemäß § 2 PlanV festgelegt Wuppertal, den...

Pro Objekt Projektgesellschaft Planer + Baueingetragene o.ä. KG, Biller Str. 63, 42105 Wuppertal Wuppertal, den...

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde erlassen von Heide H. Partner, Weberstraße 2, 58513 Herdecke Wuppertal, den...

Abgestimmt im Rat der Stadt Wuppertal, den... Der Oberbürgermeister Wuppertal, den...

Der Ausschuss Bebauungsplan (AB) hat am 18.03.2007 für diesen Plan Nr. 1107 V die Erläuterung des Geltungsbereichs und die Reduzierung des Geltungsbereichs und die Festsetzung (§ 12 BauGB) beschlossen. Wuppertal, den...

Der Ausschuss Bebauungsplan (AB) hat am 29.08.2009 für diesen Plan Nr. 1107 V die Reduzierung des Geltungsbereichs und die Festsetzung (§ 12 BauGB) beschlossen. Wuppertal, den...

Dieser Plan Nr. 1107 V ist vom... Es wird darauf hingewiesen, dass die Erläuterung des Geltungsbereichs und die Reduzierung des Geltungsbereichs nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Festsetzung: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BAUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2.0 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 I, V, m, § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Festsetzung: Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

2.2 Festsetzung: Im Plangebiet sind die zukünftigen Gebäudehöhen (Soll-Gebäudehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragenen (§ 18 Abs. 1 BauGB). Abweichend von den festgesetzten Soll-Gebäudehöhen sind Aufschütlungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeebenens bis zu +/- 0,30 m zulässig.

2.3 Festsetzung: Im Plangebiet ist eine Überschreitung der nach Süden und Südwesten orientierten Baugrenzen für die Anlage von Terrassen bis zu 5,5 m zulässig.

3.0 Regelungen mit Bindungen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Festsetzung: In den Flächen PG 1 und PG 2 sind vier oder mehr bodennahe hochstammige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe, und mit einem Kronenansatz von mindestens 1,6 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Festsetzung: Im Bereich der Tiefgaragen- und -saulast sind zwei oder mehr hochstammige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Festsetzung: In den Flächen PG 1, PG 2 und PG 3 sind nur niedrig wachsende Gehölze, Stauden und Gräser mit einer Endhöhe von max. 1,2 m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind hochstammige Laubbäume nach Ziff. 3.1 der textlichen Festsetzungen.

3.4 Festsetzung: Die Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsubstanz muss eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen.

3.5 Festsetzung: In der Fläche PG 4 ist die vorhandene Schotterfläche (PB 1) auf einer Länge von 20 m durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern zu ergänzen.

4.0 Regelungen zu Tiefgaragen, Garagen, Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BAUNVO)

4.1 Festsetzung: Tiefgaragen, Garagen und Carports (oberirdische Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den speziell festgesetzten Flächen (TGA) zulässig.

4.2 Festsetzung: Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den speziell festgesetzten Flächen (ST) zulässig.

4.3 Festsetzung: In den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BAUNVO unzulässig.

4.4 Festsetzung: Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind den Gebäuden Nr. 1 - 6 zugeordnet.

5.0 Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Festsetzung: Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nach § 1 der Anlage der Fahrbahn oder der Gehwege benötigten Flächen dauerhaft zu begrünen.

6.0 Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Festsetzung: Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Verkehrslärm gelten an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden die Anforderungen des Lärmgrenzwerts III (LPG III).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

7.0 Regelungen zur Gestaltung

7.1 Gestaltungsfestsetzung: Einflurungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante des zukünftigen Geländes (Soll-Gebäudehöhe) zulässig.

7.2 Gestaltungsfestsetzung: Bis auf die notwendige Grundstückserschließung (Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude, festgesetzte Stellplatzflächen) ist eine Verriegelung der Vorgärten unzulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (z. B. als Rasenflächen).

7.3 Gestaltungsfestsetzung: Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist auf eine Höhe von 1,2 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsoberkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenschichtung mit einer Neigung zwischen minimal 1 : 8 und maximal 1 : 3. Eine Kombination von Stützmauer und Böschung ist bis zu einer Grenzhöhe von 1,4 m zulässig.

7.4 Gestaltungsfestsetzung: Stützmauern und Außenwände von Tiefgaragen sind als Natursteinmauer oder als mit Naturstein verklebte Mauer zu errichten.

7.5 Gestaltungsfestsetzung: Die Fassaden und Dachdeckungen des Doppelhauses sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachbeständen zu errichten.

C. HINWEISE

8. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Munitionsrückstände nicht ausgeschlossen werden können. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaufbau außerhalb der Verfüllungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Tel. 0211 475 2165, Fax 0211 475 2976, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Werden Erdbächen mit starken mechanischen Belastungen wie Rammbahnen, Pfahlgründungen etc. durchgeführt, ist eine Sicherheitsdeklaration durchzuführen.

9. Durchführungsvertrag

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur die Baugelände zulässig sind, welche in den näheren Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplans - Rädchen / Heide Straße - festgelegt sind.

10. Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials im Plangebiet noch nicht durchgeführt worden sind. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmalen kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach § 15 - 18 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) ist beim Auftragen archäologischer Bodendenkmale und Befunde die Staatliche Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichel, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 022063030-0, Fax 022063030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Entdeckungsgelände sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Extremere Ausgleich

Es wird darauf hingewiesen, dass die erdennote Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer 5370 m großen Obstweide mit der Pflanzung von 36 Obstbäumen und der Anlage einer Wildrosenhecke auf einer Fläche von 835 m²) auf dem Flurstück mit der Nr. 132, Flur 38, Gemarkung Ronsdorf, umzusetzen sind. Die Pflanzmaßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

12. Naturdenkmal

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist im Landschaftsplan Größe als flächenhaftes Naturdenkmal festgesetzt und als solches zu schützen und zu unterhalten. Die Unterschutzstellung erstreckt sich sowohl auf die eingetragenen Bäume (Bergahorn und Stieleichen), als auch auf den unter den Baumkronen befindlichen Raum zzgl. eines 2,0 m breiten Streifen außerhalb der Baumkronen.

Maßstab: 1 : 500

Lage im Stadtplan: 8376

- Heider Straße / Rädchen - vorhabenbezogener Bebauungsplan 1107 V