Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1150V -Katernberger Straße / Am Buschhäuschen-

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: September 2010

1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	4
2.1. Anlass der Planung	4
2.2. Entwicklungsziele	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Landschaftsplan	5
3.4. Bebauungspläne	5
3.5. sonstige Fachplanungen	6
4. Bestandsbeschreibung	6
4.1. Städtebauliche Situation	6
4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)	6
4.3. soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)	6
4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	7
4.5. Immissionssituation	7
5. Begründung der einzelnen Planinhalte	7
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
5.1.7 Natur und Landschaft	10
5.1.8 Immissionsschutz	10
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	10
5.2.1 Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)	10
5.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	11
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	11
5.4.2 Denkmäler nach Landesrecht	11
5.5 Hinweise	11
5.5.1 Städtebaulicher Vertrag	11
6. Städtebauliche Kenndaten	11

7. Umweltbericht	11
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	11
10. Kosten und Finanzierung	12
11. Grundzüge des städtebaulichen Vertrages	12

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt innerhalb des historisch bedeutsamen Briller Viertels in Wuppertal im Stadtbezirk Elberfeld-West.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1150V – Katernberger Straße / Am Buschhäuschen – erfasst einen Bereich, der im Norden durch die Katernberger Straße, im Westen durch die Straße Am Buschhäuschen, im Süden durch eine Waldfläche und im Westen durch die Grundstücksgrenze zur Katernberger Straße 87 bzw. des niederländisch reformierten Friedhofes gebildet wird.

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfasst einen Teilbereich des Briller Viertels im Stadtbezirk Elberfeld-West. Das Antraggrundstück wird im wesentlichen geprägt durch die denkmalgeschützte aber sanierungsbedürftige Villa „Am Buschhäuschen 70“. Die Villa bildet hierbei zusammen mit dem großen Garten / Parkgrundstück samt denkmalgeschützten Pavillon ein einprägsames Ensemble. Die privaten Grundeigentümer des Antraggrundstückes versuchen seit Jahren ein wirtschaftlich tragfähiges Sanierungs- und Nutzungskonzept für die Villa Am Buschhäuschen 70 zu entwickeln. Dieses gestaltet sich aufgrund der Architektur der Villa und den zu beachtenden denkmalschutzrechtlichen Belangen als ausgesprochen schwierig. Ohne die Vermarktung eines bislang nicht verwirklichten Baurechtes an der Straße Am Buschhäuschen sehen sich die Eigentümer nicht in der Lage die Sanierung und den dauerhaften Erhalt der Villa finanziell tragen zu können. Dieses kritische Baurecht, welches im bestehenden Bebauungsplan Nr. 840 festgesetzt ist, kann aber mit Blick auf den denkmalgeschützten Garten und Pavillon nicht umgesetzt werden ohne das gesamte Ensemble zu zerstören.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V sollen nun die verschiedenen Problemstellungen gelöst und die hierfür erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen erzeugt werden.

2.2. Entwicklungsziele

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entwickelt werden. Hierbei wird auf das ursprüngliche Baurecht an der Straße Am Buschhäuschen verzichtet, um die Korrespondenz zwischen Haupthaus, Garten und Pavillon nicht zu zerstören. Als Interessensausgleich hierfür soll Baurecht für drei neue Gebäude geschaffen werden. Ein Baurecht liegt zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden Am Buschhäuschen 70 und der Katernberger Straße 87 in Ergänzung der Straßenrandbebauung. Die weiteren Baurechte für zwei freistehende Einfamilienhäuser liegen im südlichen Bereich des Plangebietes zwischen dem Einfamilienhaus Am Buschhäuschen 64 und dem niederländisch reformierten Friedhof.

Neben den üblichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen insbesondere für das Mehrfamilien- / Bürohaus an der Katernberger Straße dezidierte gestalterische Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen werden. Diese sind erforderlich um sicher zu stellen, dass die neu zu schaffende Bebauung sich hinsichtlich der architektonischen Qualität in das Briller Viertel angemessen einfügt und den hier zu stellenden Anforderungen gerecht wird. Des Weiteren sollen im Plan die vorhandenen schützenswerten Bäume festgesetzt werden. Dieses wird nur die ausgesuchten Bäume erfassen, die zum einen von erhaltenswerter Qualität und zum anderen mit der gewünschten Bebauung verträglich sind (Stichworte: Verschattung, Gebäudeschutz).

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als ein allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt

3.2. Flächennutzungsplan

Der seit der Bekanntmachung vom 17.01.2005 gültige neue Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal weist einen großen Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus. Der niederländisch-reformierte Friedhof ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof dargestellt und steht unter Denkmalschutz. Die dort angrenzende Kapelle ist als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kirche Einrichtungen“ ausgewiesen. Die Restfläche der niederländisch-reformierten Gemeinde an der Straße Am Buschhäuschen/ Herwarthstraße ist als Fläche für die Forstwirtschaft (Wald) dargestellt.

3.3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder einer Landschaftsschutzverordnung.

3.4. Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Planung gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 840. Dieser setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer max. zweigeschossigen offenen Bauweise (Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl max. 0,6) fest. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erlauben nicht die Errichtung der hier betriebenen Projektplanung. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 840 ein Baurecht im Bereich der Straße Am Buschhäuschen, was aufgrund von denkmalschutzrechtlichen Bedenken nicht vollzogen werden kann.

3.5. sonstige Fachplanungen

Für den gesamten Bereich des Briller Viertels ist die Aufstellung einer Denkmalebereichssatzung vorgesehen. Mit den Vorarbeiten wurde begonnen. Die Vorhabensplanung ist diesbezüglich mit den Denkmalschutzbelangen in Einklang zu bringen. Die im Plan vorhandenen Denkmäler sind in der Plankarte eingetragen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Briller Viertels. Das Briller Viertel zeichnet sich als gründerzeitliches Siedlungsgebiet besonders durch die umfangreiche villenartige Wohnbebauung auf zum Teil sehr großen, parkartig angelegten Grundstücken aus.

Neben den Wohnbauflächen im nördlichen und süd-östlichen Bereich wird das nähere Plangebiet durch den niederländisch-reformierten Friedhof sowie die dafür notwendigen baulichen Anlagen geprägt. Direkt an das Gebiet angrenzend erstreckt sich eine Waldfläche bis zur Herwarthstraße/ Am Buschhäuschen. In unmittelbarer Nähe liegt zudem der Naherholungsbereich Nützenberg.

Das Plangebiet selbst stellt sich als eines der gründerzeitlichen Villengrundstücke mit großen Haupthaus und entsprechend großem Garten dar. Der Garten weist neben einem üppigen Baumbestand einen denkmalgeschützten Pavillon und einen Zierteich auf.

4.2. technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung,....)

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein innerstädtisch Gebiet, das sowohl sehr gut durch den Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen ist. Die Katernberger Straße stellt die Verbindung zur innerörtlichen Verkehrsnetz her. Auch die Autobahnauffahrt Wuppertal-Katernberg kann in kürzester Zeit erreicht werden. Des Weiteren ist durch die Buslinien 601, 616 und NE 2 eine Anbindung stadteinwärts und zum Hauptbahnhof vorhanden, wodurch gute weitere städtische als auch regionale und überregionale Anschlussmöglichkeiten gegeben sind.

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung sind in den anliegenden Straßen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Plangebietes genutzt werden. Das Plangebiet kann abwassertechnisch über ein Trennsystem in der Katernberger Straße entwässern. Der Anschluss zu den Kanalanlagen in der Straße Am Buschhäuschen ist durch die gegebene Geländetopographie nur mit erhöhten Aufwendungen (u.U. Hebeanlage) möglich.

4.3. soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze,...)

In unmittelbarer fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich der Nützenberg, welcher sowohl Sport-, Spiel- und Parkflächen aufweist. Kindergärten, Schulen sowie Einzelhandelsgeschäfte und weitere

Dienstleistungen für den täglichen Bedarf sind im näheren bzw. im Zentrum von Elberfeld vorhanden.

4.4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Er dient diesbezüglich der Nachverdichtung des Innenbereiches. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen der Ortsbegehung durch das städtische Fachamt für Natur und Umwelt wurden auf dem Grundstück keine besonders geschützten Tier- und oder Pflanzenarten angetroffen. Entsprechend ist hier von keiner Empfindlichkeit des Plangebietes auszugehen.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein umfangreicher und zum Teil auch erhaltenswerter Baumbestand. Wegen der besonderen Bedeutung stadtbildwirksamer Grünsubstanz und hier insbesondere wegen der charakteristischen Wirkung von großen Bäumen im Siedlungsraum sollen für ausgesuchte Bäume entsprechende Schutzregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Da die Gartenanlage der Villa Am Buschhäuschen ein Gartendenkmal darstellt sind gelten überdies die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes.

4.5. Immissionssituation

Auf das Plangebiet wirken maßgeblich die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Katernberger Straße. Für die Katernberger Straße ist von einer durchschnittlichen Tagesverkehrsstärke (DTV) von ca. 8000 Fahrzeugen auszugehen. Eine exemplarische Lärmberechnung nach RLS 90 für die straßenseitige Fassade des neu zu errichtenden Gebäudes an der Katernberger Straße ergibt sich ein Lärmpegel von bis zu 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Diese Werte überschreiten die für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich.

5. Begründung der einzelnen Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Durch die vorhandene prägende Umgebungsbebauung und den Vorstellungen des Projektentwicklers soll das Plangebiet hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt werden. Dementsprechend ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Das in dem neu geplanten Mehrfamilienhaus an der Katernberger Straße auch zwei Büroeinheiten realisiert werden sollen steht der allgemeinen Zweckbestimmung des WA-Gebietes nicht entgegen.

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

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und

Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handelsbetriebe sollen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1150V ausgeschlossen werden. Ausgeschlossen werden sollen zudem die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie in das hochwertige Villen-Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind. Büronutzungen als sonstige nicht störende Gewerbenutzungen und Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO bleiben darüber hinaus weiterhin zulässig. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird des Weiteren in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB festgelegt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.1.1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes soll die höchstzulässige Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude verbindlich geregelt werden. Dieses ist erforderlich um der verstärkten Zunahme von großen Mehrfamilienhäusern mit zahlreichen Wohnungen im Briller Viertel keinen Vorschub zu geben. Es steht ansonsten ein schleichender Verlust des derzeit noch prägenden Siedlungscharakters wie beschrieben zu befürchten. Die Regelungen zu der zulässigen Anzahl an Wohnungen soll zum einen abgestimmt auf die Planungen des Vorhabenträgers erfolgen und zum anderen aber auch den gegebenen Wohnbestand reflektieren. Entsprechend ist eine differenzierte Festsetzung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierzu wird das Plangebiet in zwei allgemeine Wohngebiete gegliedert. In dem WA1 mit der Bestandsvilla Am Buschhäuschen 70 und dem neuen Wohn-/Bürogebäude an der Katernberger Straße sollen maximal 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig sein. Damit ist eine sinnvolle Nutzung der denkmalgeschützten Villa möglich und die Vorhabensplanung wird entsprechend erfasst. In dem WA2 in dem sich das Bestandsgebäude Am Buschhäuschen 64 und die beiden geplanten Einfamilienhäuser befinden, sollen maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sein. Hierdurch kann eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die an dieser Stelle aus städtebaulichen und verkehrlichen Erwägungen nicht sinnvoll sind, unterbunden werden.

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

5.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Mit Blick auf die vorhandene Bebauung sollen im Plan Regelungen zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe aufgenommen werden, um sicherzustellen, dass sich die neuen Gebäude in den Bestand harmonisch einfügen. Da das Plangebiet insgesamt topographisch bewegt ist, werden diese Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelnen getroffen, die gegebenen Geländehöhen sind durch Höhenpunkte im Plan eingetragen. Für die Bestandsbebauung wird als maximale Gebäudehöhe die derzeit gegebene Gebäudehöhe festgesetzt. Untergeordnete Dachaufbauten wie Lichtkuppeln, Schornsteine, Satellitenanlagen und ähnliches werden nicht für die maximale Gebäudehöhe angerechnet. Für die neu geplanten Gebäude wird die Gebäudehöhe gemäß der Vorhabensplanung festgesetzt, die Relation zu der Bestandsbebauung bleibt dabei gewahrt.

5.1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll neben der Festlegung der Gebäudehöhe des Weiteren durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen geregelt werden. Die innerhalb des Geltungsbereichs des Planes festgesetzten Werte zielen darauf ab, für die Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Nutzung und städtebauliche Dichte zu erzielen. In den WA-Gebieten soll deswegen eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden.

5.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird mit Blick auf die alternative Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet.

5.1.2.4 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird einzeln für die Baugebiete festgelegt. Für das WA1 mit seinen größeren Gebäuden wird die GFZ mit 0,9 festgelegt. Für das WA2 mit dem vorhandenen und den geplanten Einfamilienhäusern wird die GFZ mit 0,6 festgelegt. Durch die Festsetzungen wird sowohl der Bestand sachgerecht erfasst als auch die gewünschte Vorhabensplanung abgebildet. Mit den Festsetzungen ist eine sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Nutzung der Grundstücke möglich.

5.1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Planbereich sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, wobei durch die einzelnen Baufenster die maximale Gebäudelänge und –tiefe der Gebäude näher bestimmt wird. Einzelhäuser entsprechen dem in der Örtlichkeit überwiegend vorhandenen Gebäudebestand und korrespondiert mit den Vorstellungen des Vorhabensträgers.

5.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Lage der Baufenster resultiert aus dem vorhandenen Gebäudebestand sowie der Vorhabensplanung des Vorhabensträgers. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen für den Bau von Terrassen ist bis zu 4 m zulässig.

5.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen Am Buschhäuschen und der Katernberger Straße. Ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich. Für die zwei neuen Einfamilienhäuser im Hintergelände ist die Erweiterung einer privaten Wegefläche erforderlich. Die dafür benötigte Fläche soll als Fläche für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden. Weiterhin ist ein Fläche für ein Leitungsrecht ausgehend von den zwei Einfamilienhäusern in Richtung Katernberger Straße vorgesehen, um die erforderlichen Entsorgungsleitungen für das Schmutz- und Regenwasser führen zu können ohne auf aufwendige

Hebeanlagen zurückgreifen zu müssen. Die zu belastenden Flächen befinden sich in der Hand des Vorhabenträgers, so dass die Eintragung von entsprechenden Baulasten vorab nicht erforderlich ist.

5.1.5 Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes wurden einige besonders stadtbildprägsame Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhalten festgesetzt. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass die Nutzung der Grundstücke hierdurch nicht übermäßig eingeschränkt wird. Die daraus resultierenden Aufwendungen der Grundeigentümer zum Erhalt und Pflege der Bäume sind mit Blick auf die positive städtebauliche Wirkung der Bäume als vertretbar aufzufassen.

5.1.6 Immissionsschutz

Die straßenseitigen Fassaden der unmittelbar an der Katernberger Straße liegenden Gebäude (Bestandsgebäude Am Buschhäuschen 70 und das neu geplante Gebäude) werden durch Schallimmissionen seitens des Straßenverkehrs belastet. Eine Berechnung der Schallbelastung nach RLS 90 kommt zu dem Ergebnis, dass an den Immissionsaufpunkten der straßenseitigen Fassaden ein Schallpegel von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts auftreten kann. Hierdurch werden die für WA-Gebiete anzusetzende Immissionsrichtwerte der DIN 18005 von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts deutlich überschritten. Da eine aktive Lärminderung z.B. durch eine Lärmschutzwand weder städtebaulich akzeptabel noch wirtschaftlich vertretbar ist, soll im Plan eine Regelung zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 aufgenommen werden. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine solche Regelung bei bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden mit den Anforderungen aus dem Denkmalschutzrecht kollidiert, soll bei denkmalgeschützten Gebäuden eine Ausnahme von der Regelung möglich sein, wenn durch die Regelungen zum passiven Schallschutz die denkmalgerechte Nutzung, Instandhaltung oder Sanierung in unverhältnismäßiger Art und Weise erschwert wird.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Festsetzungen nach BauO NW (§ 86 BauO NW)

Das Briller Viertel in dem das Plangebiet liegt, ist aus stadtgestalterischer Sicht ein hochwertiges historisch bedeutsames Wohngebiet. Diesbezüglich ist es erforderlich die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen (Zäune, Mauern, etc) entlang der Straßenzüge zu begrenzen. Einfriedigungen sollen deswegen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu maximal 1,2 Meter (der untere Bezugspunkt ist hier die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig sein. Hierdurch soll eine übermäßige optische Einengung des Straßenraumes und damit ein gesichtsloses abweisendes Siedlungsbild durch solche Anlagen verhindert werden. Ausnahmen von der Höhenbeschränkung können für Stützmauern und eventuell erforderliche Absturzsicherungen erteilt werden, wenn zur Herstellung eines angemessen nutzbaren Planums das Gelände durch Stützmauern abgefangen werden muss. Von der Regelung ausgenommen sind Einfriedigungen, die im Zusammenhang mit denkmalgeschützter Bausubstanz stehen und mit diesem eine untrennbare

Ensemble bilden. In diesen Fällen ist die Erneuerung oder Ergänzung auch ohne Beschränkung der Höhe zulässig.

5.3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Kennzeichnungen erforderlich.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

5.4.1 Denkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet sind schützenswerten Kultur- und Sachgüter, wie eingetragene Baudenkmäler, vorhanden. Diese werden in den Bebauungsplan übernommen.

5.5 Hinweise

5.5.1 Durchführungsvertrag

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages vorgesehen. In den Bebauungsplan soll ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen werden. Für die Inhalte des Durchführungsvertrages wird auf das Kapitel 11 verwiesen.

6. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 8.400 qm
Überbaubare Fläche (ohne Nebenanlagen)	ca. 2.200 qm
Privatstraßen und -wege	ca. 300 qm

7. Umweltbericht

Das Planverfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Es erfüllt diesbezüglich die daran zu stellenden formellen Voraussetzungen. Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1150V – Katernberger Straße / Am Buschhäuschen – ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 840 –Briller Viertel – ist nicht vorgesehen.

10. Kosten und Finanzierung

Der Projektentwickler trägt die Kosten des Planverfahrens sowie dessen Umsetzung.

11. Grundzüge des städtebaulichen Vertrages

Der Durchführungsvertrag enthält dabei im Wesentlichen die erforderlichen Regelungen zur zeitlichen Umsetzung des Vorhabens sowie der gestalterischen Anforderungen an das Gebäude an der Katernberger Straße soweit diese nicht bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt wurden. Um sicherzustellen, dass das neu geplante Mehrfamilienhaus an der Katernberger Straße sich möglichst harmonisch in das gegebene Straßenbild einfügt und diesbezüglich mit der vorhandenen Bebauung korrespondiert, ist für die Fassadenverkleidung Sandstein und Holz ohne farbige Lackierung oder Lasierung (farblose Schutzanstriche, Lasierungen oder Ölung des Holzes zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes, die das natürliche Aussehen des Holzes nur wenig verändern) zu verwenden. Die Dacheindeckung ist als Blechdach (Zinkblech oder Titanzinkblech) auszuführen. Weiterhin soll der Durchführungsvertrag den zeitlichen Rahmen zur Umsetzung der Planung beinhalten. Vorgesehen ist, dass das Projekt innerhalb von 4 Jahren umzusetzen ist.