



B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 sowie 3-4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
Die im Bebauungsplan eingetragenen maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind (soweit nicht in m ü.NHN eingetragen) als Maximalwerte in Metern über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)
Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnet technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsrohre. Die Bezugshöhe entspricht dem mittleren, über die Länge des Baufensters des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveaus, gemessen im Mittelpunkt der Holthäuser Straße bzw. der anliegenden Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist auf maximal zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
- Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, die Länge der Gebäude darf 14,00 m nicht überschreiten (§22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
- Die gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis 50 v. H. ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Stellplätze und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden und auf die zulässige Grundflächenzahl nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Im Bereich der Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind Aufschüttungen ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Stützmauern sind nur entlang der im Bebauungsplan hinweislich eingetragenen Linie A-B zulässig. Die Oberkante der Stützmauer darf max. 0,1 m höher als die max. zulässige Höhe der Zuwegung sein. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Höhenentwicklung der privaten Zuwegung darf 311,3 m ü.NHN (+0,5 m) nicht überschreiten (§ 9 Abs.3 BauGB)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
Die Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen ist mit einer Auswahl aus hangstehenden Sträuchern und Bodendeckern aus der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Das Verhältnis zwischen bodendeckenden Gehölzen und Einzelsträuchern, kleinen Gruppen von Sträuchern sollte flächenmäßig zwei Drittel Bodendecker zu ein Drittel Sträucher betragen (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25a BauGB)
- Überbaubare Grundstücksflächen
Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

C. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

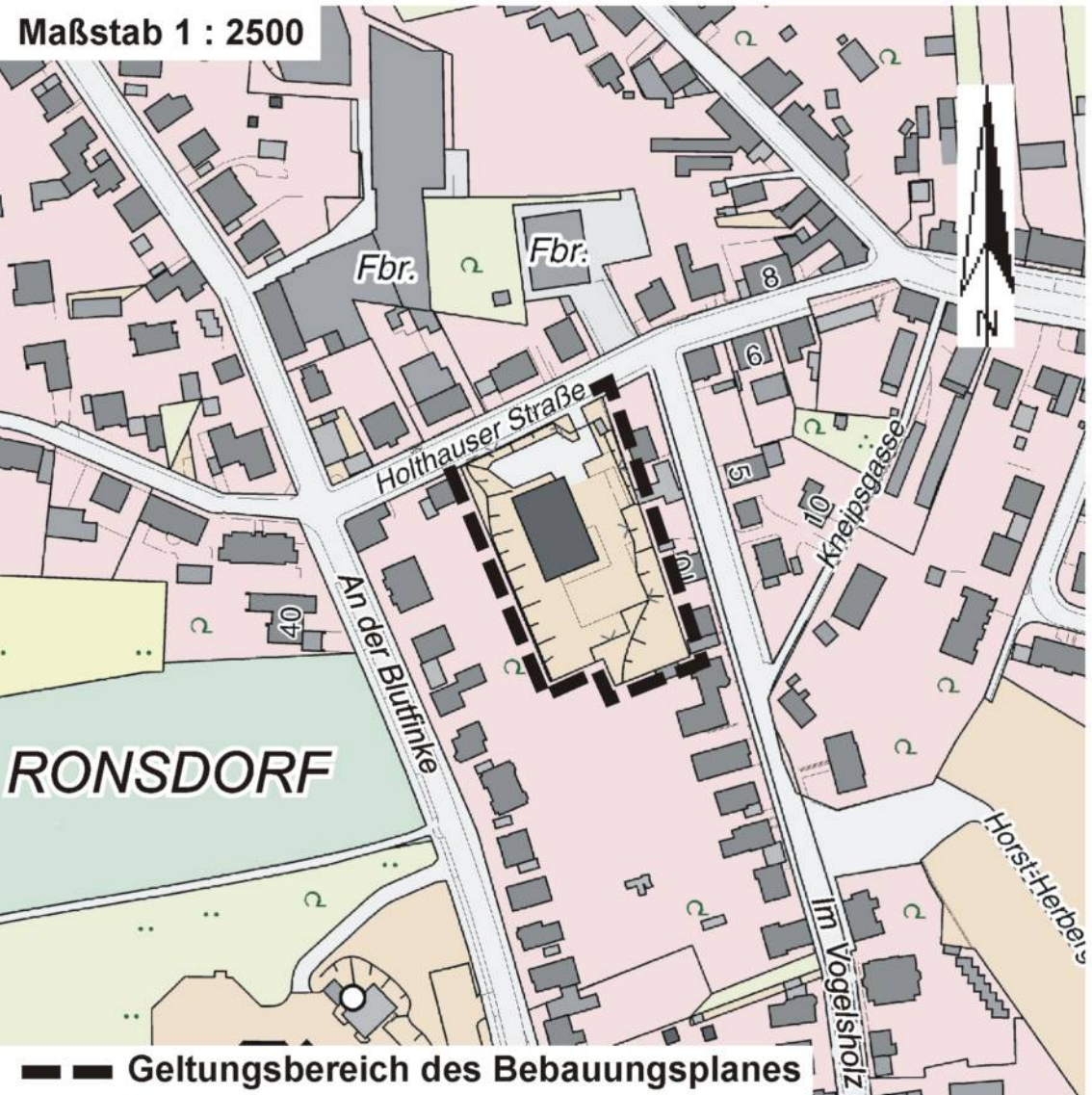
- In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 35 Grad zulässig. (§ 86 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

D. Hinweis

- Zum Zeitpunkt des Planverfahrens liegen bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal (UBB) keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist die UBB umgehend zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei der Entsiegelung der Flächen eine abfalltechnische Bewertung der Schwarzsdecken notwendig.
- Artenschutz
Um eventuell im leer stehenden Schulgebäude überwinternde Fledermäuse zu schützen, sollte der Abriss des Gebäudes in einem Zeitraum zwischen 31. März und 1. Oktober erfolgen, wenn die Fledermäuse aus ihrer Winterruhe erwacht sind und das Gebäude verlassen haben
- Pflanzliste
a) Bodendecker:
Cotoneaster dammeri in Sorten Mispelstrauch
Euonymus fortunei in Sorten Pfaffenhütchen
Symphoricarpos Schneebere in Arten und Formen
Potentilla Fingerstrauch in Arten und Formen
Rosen, bodendeckende Arten
Stephanandra incisica Crispal Kranzspiere
Hypericum Johanniskraut in Arten und Formen
Salix repens argentea Silberkriechweide
b) Sträucher
Berberis thunbergii, Berberis thunbergii „Atropurpurea“ Berberitze
Buddleia Sommerflieder in Arten und Formen
Chaenomeles Scheinquitten in Arten und Formen
Cornus alba, Hartriegel
Cotoneaster dielsianus Felsenmispel
Forsythia Forsythie in Arten und Formen
Viburnum opulus, Viburnum lantana Schneeball
Ribes aureum Goldjohannisbeere
Salix purpurea „Nana“, Kugelweide
Ligustrum vulgare, Ligustrum vulgare „Atrovirens“ Liguster
- Aufbereitung der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 25a BauGB
Der vorhandene flächendeckende (Wild-)Aufwuchs von Aromasämlingen und Brombeeren sowie die Wurzelstubben des ehemaligen Baumbestandes sind fachgerecht zu entfernen. Die Vegetationsfläche ist gem. den einschlägigen DIN-Vorschriften und FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) für Begrünungsmaßnahmen herzurichten.

A. Planlegende

- EINTRAGUNGSSYSTEMATIK
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.
- RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert am 08.12.2009 (GV NRW S. 764)
ERGÄNZENDE RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE ERNEUTE OFFENLEGUNG
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
- BESTANDSPLAN
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift AUT NRW dargestellt.
- ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN
Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermalungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.
— Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
II -als Höchstgrenze (§16(4), 20(1)BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
(0,8) Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)
a abweichende Bauweise (§22(3)BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
nur Einzelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2) BauNVO)
Firstrichtung
Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
- - - Baugrenzen (§23(1) und (3)BauNVO)
- Dachformen und Dachneigungen
PD Pultdach
Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
- Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)
unterirdisch oberirdisch
E Elektrizität, S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, O Fernw., F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel
Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich einzutragen.
- Mit Geh-, (Gr), Fahr- (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)
zugunsten der Allgemeinheit (All.)
zugunsten der Anlieger (Anl.)
zugunsten des Versorgungsträgers (Vers.-träger)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)
St Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)
- Festlegung der Höhenlage
9,0 Höhenlage gemessen in Metern Höhenangaben über 100,00 m beziehen sich auf Normalhöhenmit-Fläche (NHN).
GH Gebäudehöhe
⊕ 160,50 vorhandene Geländehöhe über NHN
⊕ 311,30 festgesetzte Geländehöhe (siehe I.d. Nr. B. 6.)



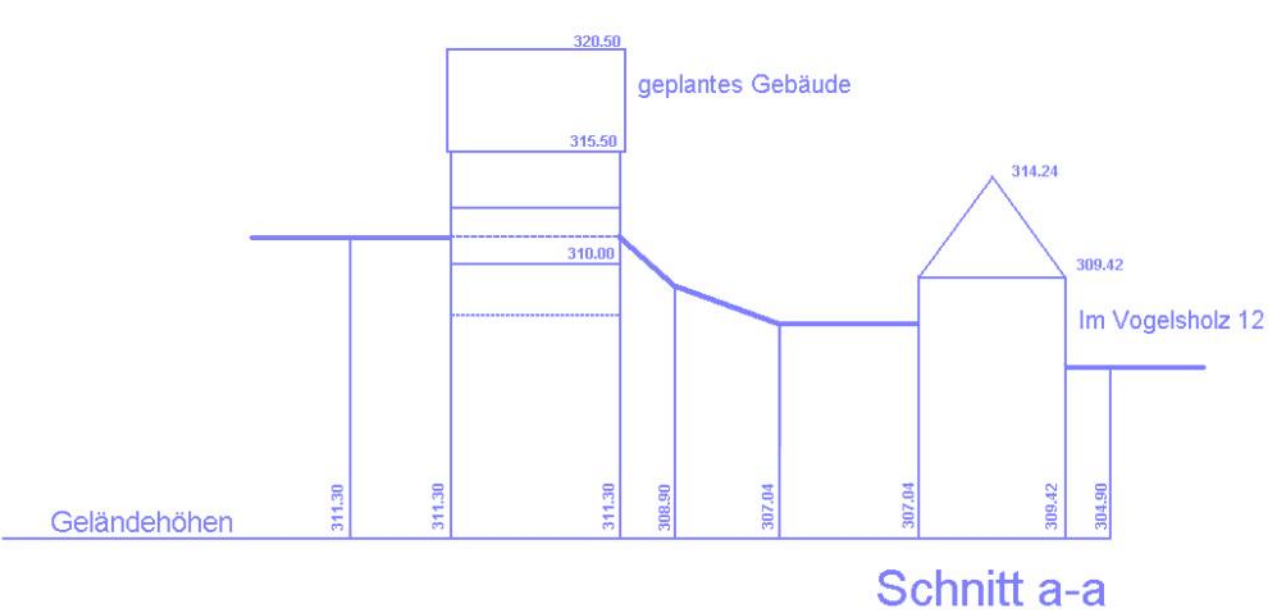
Nebenzeichnung (ohne Maßstab)
Beispiel einer Bebauung



Nebenzeichnung (ohne Maßstab)
Beispiel einer Bebauung



Nebenzeichnung (ohne Maßstab)



Maßstab: 1 :250	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 8377
Holthäuser Straße	
Bebauungsplan	1103