



Nebenzeichnung (ohne Maßstab)
Beispiel einer Bebauung



Nebenzeichnung (ohne Maßstab)



B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3-5 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 üNNH 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 untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsrohre. Die Bezugshöhe entspricht dem mittleren, über die Länge des Baufeldes des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveaus, gemessen im Mittelpunkt der Holthäuser Straße bzw. der anliegenden Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
2. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist auf maximal zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
3. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind in den entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, die Länge der Gebäude darf 14,00 m nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).
4. Die gem. § 19 Abs. 4 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, sind auf die zulässige Grundflächenzahl nicht anzurechnen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
5. 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).
6. Die Höhenentwicklung der privaten Zuwegung darf 311,3 m üNNH (+0,5 m) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB).
7. **Fläche für Anpflanzungen**
Die Fläche für Anpflanzungen ist mit einer Auswahl aus hangsickehenden 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 Nr. 25a BauGB).
8. **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:
Coloneaster 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 incisa 'Crispa' Kranzspä
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 Scheinquitte in Arten und Formen
Cornus alba Hartriegel
Coloneaster 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(1)25a BauGB**
Der vorhandene, flächendeckende (Wild-) Aufwuchs von Ahornsämlingen und Brombeeren sowie die Wurzelstüben des ehemaligen Baumbestandes sind fachgerecht zu entfernen. Die Vegetationsfläche ist gem. den einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915, DIN 18916) 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 Ratbeschluss 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. 2586), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1993 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzonenverordnung (PlanZV) vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 58), Landesgesetz zur LVO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW, S. 926), zuletzt geändert am 08.12.2009 (GV NRW, S. 754).
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 Ertragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachträgliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.
- Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen, die Begleitlinie (nicht lagengleich) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
- 4.1 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist**
- 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosses
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
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)**
a abweichende Bauweise (§2(3)BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
- als Einzelhäuser zulässig (§2(2)BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§2(2) BauNVO)
- Finstreichung
- Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch**
- Baugrenzen (§23(1) und 3)BauNVO
- 4.4 Dachformen und Dachneigungen**
PD Pultdach
- 4.5 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- 4.6 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)**
- unterirdisch
- oberirdisch
E Elektrizität, S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, Ö Fernöl, F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel
Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eingetragen.
- 4.7 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 Versorgungsstrahlers (Vers.-Träger)
- 4.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB)**
- 4.9 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)**
St: Stellplätze
- 4.10 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)**
- 4.11 Festlegung der Höhenlage**
0,0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00 m beziehen sich auf Normalhöhen-Nähe (NNH), GH Gebäudehöhe
⊕ 160,50 vorhandene Geländehöhe über NNH
311,30 festgesetzte Gebäudehöhe (siehe ffd. Nr. B. 6.)

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