



Satzungsbeschluss

Koordinaten (ETRS)

Pkt.Nr.	rechts	hoch
1	32368834.70	5672864.40
2	32368817.78	5672894.29
3	32368817.95	5672894.91
4	32368822.34	5672897.39
5	32368847.06	5672900.40
6	32368845.72	5672914.75
7	32369022.94	5672889.16

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Festsetzung:** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
 - Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Festsetzung:** Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte in den Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Festsetzung:** Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird mit 9,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilig festgesetzte zukünftige Geländehöhe (Soll-Geländehöhe). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.
 - Festsetzung:** Eine Überschreitung der nach Norden orientierten Baugrenzen ist für die Anlage von Terrassen bis zu einer Tiefe von 6 m zulässig.
- Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
 - Festsetzung:** Auf der mit der Schraffur versehenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandfläche zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen) ausgeschlossen. Je Grundstück sind ein überdachter Stellplatz bis zu einer Flächengröße von 15 m² und eine Terrasse bis zu einer Flächengröße von 20 m² zulässig. Garagenzufahrten sind ebenfalls zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Festsetzung:** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb und seitlich (westlich/östlich) der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind in den Bereichen nördlich (Gartenflächen) der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Regelungen zur Abwasserbeseitigung, Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Festsetzung:** Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen in eine Versickerungsanlage (z. B. Mulden-Rigole) einzuleiten und zu versickern.
 - Festsetzung:** Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu unterkellerten Gebäuden von 6 m einzuhalten.
 - Festsetzung:** Das auf der Rather Straße anfallende Niederschlagswasser ist in eine Versickerungsanlage (Mulden-Rigole) einzuleiten und dort zu versickern. Die Regenwasserleitung in der Rather Straße und die Versickerungsanlage sind nur für die Niederschlagsentwässerung der Straße dimensioniert. Die Anlagen dienen nur der Straßenentwässerung, nicht auch der Entwässerung der angrenzenden Grundstücke.
 - Festsetzung:** Das Anschlussrecht gem. § 8 und der Anschluss- und Benutzungszwang gem. § 7 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Wuppertal vom 16.12.2008 ist bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücksanlagen des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Abschnittes der Rather Straße aufgehoben. Diese Grundstückeigentümer sind im Hinblick auf das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von der Überlassungspflicht nach § 53 Abs. 1 c LWG NRW befreit.
 - Hinweise:** Die Versickerungsanlagen müssen mindestens die technischen Anforderungen gemäß dem Arbeitsblatt DWA - 138 erfüllen.
 - Hinweise:** Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 3 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.
- Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - Festsetzung:** Für den mit den Buchstaben A-B-C-D gekennzeichneten Bereich nördlich der Rather Straße ist die Anpflanzung von art- und sortengleichen Laubbäumen (Sorten Thuuraglaa "Frühglück" [Thüringische Säulenmehlbeere], Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm, mindestens 3-mal verpflanzt [z.B.] festgesetzt. Entsprechend dem in der Bebauungsplanung eingezeichneten Symbolen gem. Nr. 13.2 PlanV hat die Anpflanzung je eines Baumes je Grundstück / Baufeld entsprechend der gestrichelten Hilfslinie einen Abstand von 2 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen (s. a. Hinweis Nr. B. 5.2).
 - Hinweise:** Außer der grundsätzlichen Parallelstellung zur Straße und der Festlegung, dass je 1 Baum je Grundstück / Baufeld im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. B. 5.1 zu pflanzen ist, ist die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume nicht festgelegt.
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Festsetzung:** Innerhalb der mit einer Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) belegten Flächen sind bei Gebäuden ab einer Höhe von 7,4 m über der jeweilig festgesetzten Soll-Geländehöhe (B. 2.1) nach Norden und Osten ausgerichtete Fenster von Schlaf- und Wohnräumen aus Gründen des Lärmschutzes nicht zulässig.

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

- Regelungen zur Gestaltung**
 - Gestaltungsfestsetzung:** Zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m oberhalb der festgesetzten Soll-Geländehöhe zulässig.
 - Gestaltungsfestsetzungen:** Bis auf die in B. 3.1 festgesetzten Ausnahmen ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (z. B. als Rasenfläche).
 - Gestaltungsfestsetzung:** Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen, gemessen von der Schnittstelle der jeweiligen Böschungunterkante bzw. unter sichtbaren Stützmauerkante mit dem natürlichen Gelände. Eine Kombination von Böschungen und Stützmauern ist bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.
 - Gestaltungsfestsetzung:** Stützmauern sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verbundene Mauern zu errichten.
 - Gestaltungsfestsetzung:** Die Fassaden und Dachhänge von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachform, Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

D HINWEISE

- 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 Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunichtest unverändert zu erhalten.
- Artenschutz**
 - Auf § 39 Absatz 5 Nr. 2 und Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 06.10.2011, wird hingewiesen:
 - Es ist, verboten,
 - Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pfanzenschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitspflege von Bäumen.

A PLANZEICHEN

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.2009 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
- Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1993 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert am 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)
- Ausweisungsbereich - Die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugelände**
- | | | |
|--|-----------|---|
| | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| | 2 Wo | max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Baufeld bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) |
| | 1 Wo | 1 Wohneinheit je Einzelhaus / Baufeld zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) |
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- | | | |
|--|---------------|---|
| | 0,3 | Grundflächenzahl |
| | 0,5 | Geschossflächenzahl |
| | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| | GH max. 9,0 m | maximale Gebäudehöhe gem. textl. Festsetzung Nr. B. 2.2 |
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- | | |
|--|---|
| | Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 BauNVO) |
| | Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| | nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| | nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. textl. Festsetzung Nr. B. 3.1 |
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- | | |
|--|-------------------------|
| | Straßenbegrenzungslinie |
|--|-------------------------|
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- | | |
|--|--|
| | Flächen für die Abwasserbeseitigung |
| | Zweckbestimmung: Versickerungsfläche Regenwasser |
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- | | | |
|--|------------------|---|
| | GFL a) b) | zu Gunsten:
a) der Ver- und Entsorgungsbetriebe
b) der Anlieger nördlich des Geltungsbereiches B-Plan |
|--|------------------|---|
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- | | |
|--|---|
| | Anpflanzen von Bäumen gem. textl. Festsetzung Nr. B. 5 |
| | Hilfslinie Pflanzgebot gem. textl. Festsetzung Nr. B. 5 |
- Sonstige Planzeichen**
- | | |
|--|---|
| | Umgrenzung der Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen gem. textl. Festsetzung Nr. B. 3.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. textl. Festsetzung Nr. B. 6.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) |
| | Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| | Abgrenzung der Baugebiete von Flächen, für die andere Nutzungen festgesetzt sind |
| | Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung |
| | bestehende Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) |
| | zukünftige Geländehöhe nach erfolgter Bebauung (Soll-Geländehöhe) über Normalhöhennull (NHN) |
| | Landschaftsschutzgebiet (LSG) |
| | Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht |
| | Koordinatenpunkt (als Beispiel) |
- örtliche Bauvorschriften**
gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
- | | |
|--|--|
| | zulässige Dachformen: Sattel- und Walmdächer |
|--|--|

1152

Verfahrensstand:
1. Offenlegung
(§3(2) BauGB)
vom 10.04.2012
bis 11.05.2012

Maßstab: 1 : 500		Parameterinstellung: UTM Maßstabsreduktion: 0,9996 Maßstabsreduktion vor Ort: 0,99981098 Streckenreduktion: -2,3 cm auf 100 m mittlerer Rechtswert: 368,919 km Erdradius: 6383 km mittlerer ellip. Höhe: 250,00 m
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 36872	Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen
Rather Straße		
Bebauungsplan		1152