

Bebauungsplan Nr. 1152 - Rather Straße -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN; HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 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.

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

1.2.1 Festsetzung: Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte in den Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 0,50 m zulässig.

1.2.2 Festsetzung: Die zulässige maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilig festgesetzte zukünftige Geländehöhe (Soll-Geländehöhe) unter Berücksichtigung der in 2.1 angeführten Abweichung. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

1.2.3 Festsetzung: Eine Überschreitung der nach Norden orientierten Baugrenzen ist für die Anlage von Terrassen bis zu 6 m zulässig.

1.3 Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs.5 BauNVO)

1.3.2 Festsetzung: Auf der mit der Schraffur \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ versehenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen) ausgeschlossen. Je Grundstück ist ein nichtüberdachter 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).

1.3.3 Festsetzung: Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) 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.

1.4. Regelungen zur Abwasserbeseitigung, Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB); Festsetzungen nach § 51 a Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1.4.1 Festsetzung: Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen in eine Versickerungsanlage (z. B. Mulden-Rigole) einzuleiten und zu versickern.

1.4.2 Festsetzung: Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

1.4.3 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 anliegenden Grundstücke.

1.4.4 Festsetzung: Das Anschlussrecht gem. § 3 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 Grundstücksanlieger des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Abschnittes der Rather Straße aufgehoben. Diese Grundstückseigentümer sind im Hinblick auf das auf ihren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von der Überlassungspflicht nach § 53 Abs. 1 c LWG NRW befreit.

1.5 Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 (*Sorbus thurigiaca* "Fastigiata" [Thüringische Säulenmehlbeere], Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm, mindestens 3-mal verpflanzt [3xv.]) festgesetzt. Entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Symbole gem. Nr. 13.2 PlanzV hat die Anpflanzung der Bäume (1 Baum je überbaubarer Grundstücksfläche "Baufeld") entsprechend der gestrichelten Hilfslinie — — — — im Abstand von 2 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen (s. a. Hinweis 1.2).

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

1. Regelungen zur Gestaltung

1.1 Gestaltungsfestsetzung: Zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m oberhalb des zukünftigen Geländes (Soll-Geländehöhe) zulässig.

- 1.2 Gestaltungsfestsetzungen:** Bis auf die notwendige Grundstückserschließung (Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude, offene Stellplätze) und zur Anlage eines Freisitzes bzw. einer Terrasse ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (z. B. als Rasenfläche).
- 1.3 Gestaltungsfestsetzung:** Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung mit einer Neigung von minimal 1 : 8 und maximal 1 : 3. Eine Kombination von Böschungen und Stützmauern ist bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.
- 1.4 Gestaltungsfestsetzung:** Stützmauern sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten.
- 1.5 Gestaltungsfestsetzung:** Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

D. HINWEISE

1.1 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 Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

- 1.2** Außer der grundsätzlichen Parallelstellung zur Straße im Sinne der Festsetzung Nr. **B** 1.5 ist die genaue Lage der anzupflanzenden Bäume nicht festgelegt.
- 1.3 Hinweis:** Die Versickerungsanlagen müssen mindestens die technischen Anforderungen gemäß dem Arbeitsblatt DWA - 138 erfüllen.
- 1.4 Hinweis:** Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den §§ 3 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.