

Bebauungsplan 1193 V - Heidestraße -

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Terrassen, welche an der westlichen Gebäudeseite angebaut werden, können die Baugrenze um bis zu 5 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3 Garagen und Stellplätze

Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen privaten Verkehrsfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet ist pro Gebäude maximal 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung ist eine maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese ist im Bebauungsplan eingetragen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

6 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser ohne Einschränkung der Länge festgesetzt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

7 Hecken

Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan, am östlichen und südlichen Planrand, ist eine Hainbuchenhecke (geschnitten) mit einer maximalen Höhe von 1,80m – 2,00m entsprechend der nachfolgenden Vorgaben anzupflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

Geschnittene, einreihige Hainbuchenhecke

Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 – 100 cm

3 – 4 Pflanzen pro m², Pflanzstreifenbreite mindestens 1,50 m

8 Sträucher

Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan, am süd-westlichen Planrand, sind Sträucher entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Cornus sanguinea, Bluthartriegel
Corylus avellana, Hasel
Ilex aquifolium, Stechpalme
Rosa canina, Hundsrose

9 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigten Dächer (bis 10° Dachneigung), sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

10 Wald

Im Bereich der festgesetzten Waldfläche (Laubmischwald) ist ein Waldsaumbereich mit einer Anpflanzung entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste anzulegen und zu erhalten. Im Waldsaumbereich sind bauliche Anlagen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 i.V.m. Nr. 25a BauGB).

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Cornus sanguinea, Bluthartriegel
Corylus avellana, Hasel
Ilex aquifolium, Stechpalme
Rosa canina, Hundsrose

Bäume 2. Ordnung: 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm
Carpinus betulus, Hainbuche,
Prunus Padus, Traubenkirsche
Sorbus aucuparius, Eberesche
Malus sylvestris, Wildapfel
Pyrus pyraeaster, Wildbirne

Die Anpflanzung ist im Pflanzverband von 2 m x 1,5 m (Abstand in der Reihe 1,5 m, Reihenabstand, 2 m) zu erstellen. Von der neuen Zaunanlage bis zur ersten Pflanzreihe ist ein Abstand von 3,5 m einzuhalten.

11 Anpflanzung und Erhaltung

Im Bereich der Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan, am nordöstlichen Planrand, ist entsprechend Punkt 7.1, eine Hainbuchenhecke zu pflanzen. Außerdem sind die innerhalb der Fläche vorhandenen Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

12 Private Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche ist die Zufahrt inkl. notwendiger Wendefläche sowie die notwendigen Stellplätze anzuordnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

13 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Planbereichsgrenze im Bereich der Kennzeichnung A bis C im Bebauungsplan ist die Anordnung von Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB).

C Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedung

Einfriedungen sind als offene Zaunanlagen bis zu maximal 1,80 m Höhe zu errichten. Die Einfriedung darf nicht innerhalb der festgesetzten Waldfläche erfolgen sondern ist im Randbereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche vorzusehen (§ 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

D Hinweise

1 Bodenbelastungen

Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/ Wiederverwertung der auf dieser Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

2 Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.