A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Bauweise

Für die reinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand; die Länge der Gebäude darf 15,00 m nicht überschreiten (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO).

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen, die an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, dürfen in den Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Im WR4 kann die südliche Baugrenze durch Terrassen um 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Terrassenüberdachungen, die die Baugrenze an der straßenabgewandten Gebäudeseite um nicht mehr als 3,0 m überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn deren Seiten nicht durch Wände geschlossen sind (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet sind (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind einzeln oder insgesamt nur zu einer seitlichen Nachbargrenze des jeweiligen Grundstückes zulässig. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist dauerhaft zu begrünen und von baulichen Anlagen freizuhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf mindestens 650 m² pro Einzelhaus festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den Wohngebäuden sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

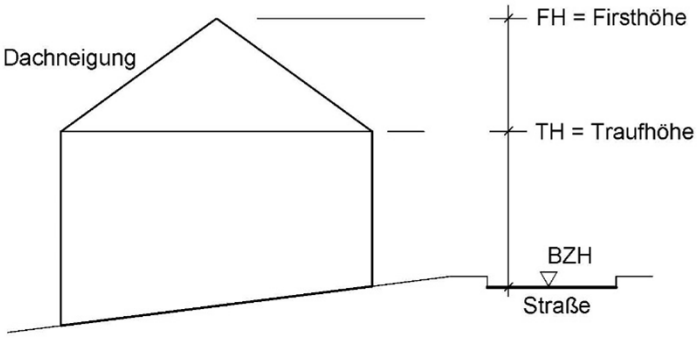
Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den vorhandenen Geländehöhen bis maximal 0,5 m zulässig. Darüber hinaus gehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB).

2 Festsetzungen für die Wohngebiete WR1 und WR3

Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe bzw. First- und Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).



BZH: Bezugshöhe

Traufhöhe: Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut

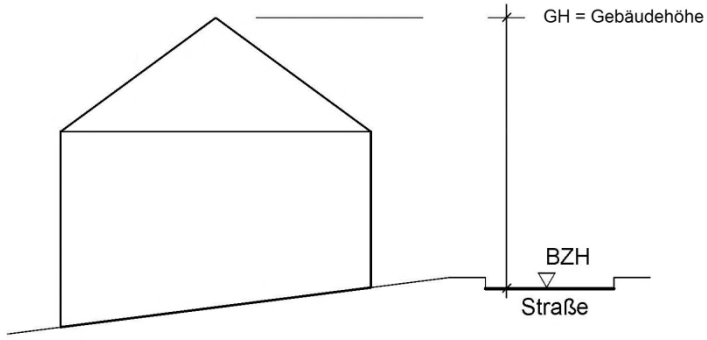
Firsthöhe: größte Höhe der Dachflächen

3 Festsetzungen für das Wohngebiet WR2

Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) in Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem Straßenniveau in der Mitte der an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die Gebäudehöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

Der Nachweis erfolgt in Form eines Straßenquerschnitts im Bereich der Bezugshöhe mit dem angrenzenden Gebäudeschnitt (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).



BZH: Bezugshöhe

Gebäudehöhe: größte Höhe der Dachflächen

4 Natur und Landschaft

4.1 Anlage eines Feldgehölzes

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als arten- und strukturreiches Feldgehölz entwickelt. Vorhandener Gehölzbestand ist dabei zu berücksichtigen und zu integrieren. Die Gehölzpflanzung erfolgt in mehreren Gruppen von 500 bis 1.000 m² Größe mit dem Ziel, einen insgesamt unregelmäßigen Gehölzrandcharakter mit hohem Grenzlinienanteil zu erreichen. Die Gehölzgruppen setzen sich jeweils zusammen aus Sträuchern mit einem Anteil von 80 % sowie Laubbäumen II. und III. Ordnung mit einem Anteil von 20 %. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle innerhalb von 3 Jahren nach Anpflanzung sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen aller Gebäude mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die zwingend für

Belichtungszwecke, Be-/Entlüftung und andere technische Aufbauten beansprucht werden müssen sowie Dachterrassen, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine Kombination extensiver Dachbegrünung mit aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist grundsätzlich möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.3 Vorgartenbereiche

Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig. Der Anteil der befestigten Flächen darf 50 % des Vorgartenbereiches nicht überschreiten. Stützwände zum Abfangen von Geländeunterschieden sind im Vorgarten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5 Klimafolgenanpassung

Zur Rückhaltung von oberflächig abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird zum Schutz von unterliegenden Grundstücken eine Verwallung zeichnerisch festgesetzt 
Die Verwallung ist mit einer Höhe von 0,5 m über dem vorhandenen Gelände zu errichten und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

B Örtliche Bauvorschriften für alle Baugebiete

1 Dachform

Im WR1 und WR3 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Dachaufbauten sind davon abweichend mit geringerer Dachneigung zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

2 Dachgeschosse

Im WR2 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 8,0 m über dem Straßenniveau (s. Festsetzung A 3.) befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

Im WR4 sind bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach (bis 30° Dachneigung) Außenwände, die sich mehr als 254,0 m über NHN befinden, um mindestens 1,5 m von den Gebäudeaußenkanten des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.

3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 30 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun / rotbraune sowie schwarze / anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

5 Einfriedung

Einfriedungen von privaten Grundstücken sind als Heckenpflanzung auszuführen und durch Beschneiden auf maximal 1,8 m Höhe zu erhalten. Im Vorgarten (s. Festsetzung B 5) sind Hecken durch Beschneiden auf eine Höhe von maximal 1,2 m zu erhalten. Wenn der Vorgarten eine Länge von 25 m entlang der Erschließungsstraße überschreitet, ist in dem darüber hinausgehenden Bereich ausnahmsweise eine Höhe der Hecke von 1,8 m zulässig. Zäune sind in Verbindung mit Hecken entlang von Verkehrsflächen nur auf der der Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig und dürfen die Höhe der Hecke nicht überschreiten (§ 89 BauO NRW 2018).

Die Heckenpflanzen sind aus nachfolgender Pflanzliste auszuwählen:

Bepflanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

C Hinweise

1 Artenschutz

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

2 Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3 Überflutungsnachweis

Zum Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen wird im Rahmen des Antragsverfahrens zum Kanalanschluss der einzelnen Baugrundstücke ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 auch bei abflusswirksamen Flächen < 800 m² gefordert, soweit dies aufgrund der Situation im Einzelfall erforderlich ist (s. DIN 1986-100 14.9.2). Da in dem Erschließungsgebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Grundstücksanschlussleitungen durch den Erschließungsträger verlegt und die Gebäude direkt angeschlossen werden, wird die Vorlage eines Überflutungsnachweises gem. DIN 1986-100 auch bei abflusswirksamen Flächen < 800 m² durch eine Verpflichtung in einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1223 für die einzelnen Baugrundstücke sichergestellt. Durch den städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus sichergestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte durchgehende Verwallung (s. A.5) errichtet und dauerhaft erhalten wird. Eine Bepflanzung sowie gärtnerische Nutzung der Verwallung sind zulässig. Die Verwallung ist bei der Erarbeitung des grundstücksbezogenen Überflutungsnachweises zu berücksichtigen.