

Besondere textliche Festsetzungen und Hinweise zum
Bebauungsplan Nr. 1094 – Christbusch (Haus Waldfrieden) -

1. **Festsetzung:** Innerhalb der privaten Grünfläche -Skulpturenpark- werden Baulinien und Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (1) BauGB festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen (§ 23 (5) BauNVO). Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden für die Gebäude 1 - 4 im Einzelnen festgesetzt:

Gebäude 1: (Villa Haus Waldfrieden)

Zulässig sind Wohnungen, Büroräume, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO und Räume für kulturelle Zwecke.

Firsthöhe (FH) max. 252,2 über Normalhöhennull (NHN);

Gebäude 2: (Pförtnergebäude/Forsthaus)

Zulässig sind Wohnungen, Werkstätten und Schank- und Speisewirtschaften.

Firsthöhe (FH) max. 238,9 über NHN, Traufhöhe (TH) max. 236,1 über NHN

Gebäude 3: (Werkstatt- und Lagergebäude)

Zulässig sind Werkstätten und Lagergebäude und Anlagen für kulturelle Zwecke.

Gebäudehöhe (GH) max. 241,5 über NHN

Gebäude 4: (Ausstellungshalle)

Zulässig sind Anlagen für kulturelle Zwecke

Gebäudehöhe (GH) max. 252 über NHN

2. **Hinweis:** Das Plangebiet ist im Landschaftsplan Wuppertal Ost überwiegend als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Daher werden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen und dem Aufstellen von Skulpturen für die mit Landschaftsschutz belegten Flächen Befreiungen gemäß § 69 LG NRW erforderlich. Bei der Aufstellung größerer Skulpturen, die besondere statische Nachweise für die Standsicherheit erfordern, sind im Einzelfall Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

3. **Hinweis:** Für die Errichtung der Stellplatzflächen im Plangebiet (Eintragung: „Waldparkplatz“) sind bei der Bauaufsichtsbehörde Wuppertal Bauanträge zu stellen. Bei der Anlegung des Stellplatzes auf den Flächen des ehemaligen Tennisplatzes sind aus Gründen der Absturzsicherung und zum Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Hirschstraße folgende Anforderungen zu berücksichtigen. Südlich der vorhandenen Stützmauer ist in einem Mindestabstand von 0,8 m ein 2 m hoher Zaun mit Überkletterschutz zu errichten. Hieran im südlichen Anschluss sowie entlang der gesamten Stellplatzzufahrt bis in den Kurvenbereich der Grundstücksauffahrt hinein ist zum Schutz vor störenden Lichtimmissionen eine immergrüne dichte Bepflanzung vorzunehmen.

VVVV Bereich der Maßnahmen im Bebauungsplan

4. **Hinweis:** Zur Überprüfung von Auswirkungen durch das Planvorhaben wird folgende Maßnahme im Sinne eines Monitorings gemäß § 4 c BauGB festgelegt:
Es ist fünf Jahre nach Rechtskraft des Planes zu überprüfen, ob die Aufstellung der Skulpturen und die Nutzung der Fläche als Skulpturenpark unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben.