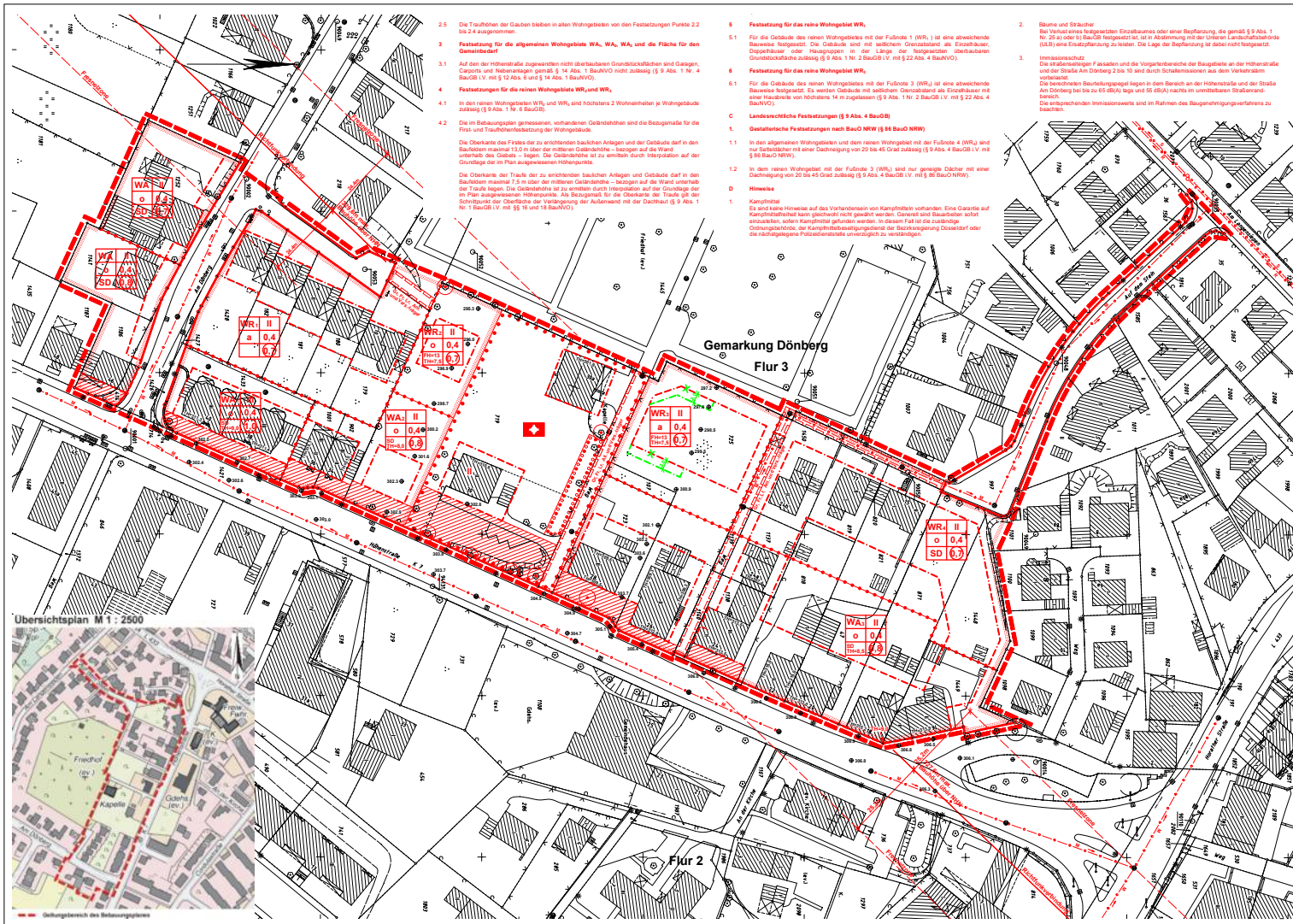

2.5 Die Traufhöhen der Gauben bleiben in allen Wohngebieten von den Festsetzungen Punkte 2.2 bis 2.4 ausgenommen.

3 Festsetzung für die allgemeinen Wohngebiete WA_1, WA_2, WA_3 und die Fläche für den Gemeinbedarf

3.1 Auf den der Höhenstraße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

4 Festsetzungen für die reinen Wohngebiete WR_1 und WR_2

4.1 In den reinen Wohngebieten WR_1 und WR_2 sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4.2 Die im Bebauungsplan gemessenen, vorhandenen Geländehöhen sind die Bezugsmaße für die First- und Traufhöhenfestsetzung der Wohngebäude.

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude darf in den Baufeldern maximal 13,0 m über der mittleren Geländehöhe – bezogen auf die Wand unterhalb des Giebels – liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolation auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte.

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf in den Baufeldern maximal 7,5 m über der mittleren Geländehöhe – bezogen auf die Wand unterhalb der Traufe liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolation auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte. Als Bezugsmaß für die Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Oberfläche der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).

5 Festsetzung für das reine Wohngebiet WR_1

5.1 Für die Gebäude des reinen Wohngebiets mit der Fußnote 1 (WR_1) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in der Länge der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

6 Festsetzung für das reine Wohngebiet WR_2

6.1 Für die Gebäude des reinen Wohngebietes mit der Fußnote 3 (WR_2) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Hausbreite von höchstens 14 m zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO).

C Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten und dem reinen Wohngebiet mit der Fußnote 4 (WR_2) sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW).

1.2 In dem reinen Wohngebiet mit der Fußnote 3 (WR_2) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW).

D Hinweise

1. Kampfmittel
Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorhanden. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gegeben werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

2. Bäume und Sträucher
Bei Verlust eines festgesetzten Einzelbaumes oder einer Bepflanzung, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) oder b) BauGB festgesetzt ist, ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) eine Ersatzpflanzung zu leisten. Die Lage der Bepflanzung ist dabei nicht festgesetzt.

3. Immissionsschutz
Die straßenseitigen Fassaden und die Vorgartenbereiche der Baugebiete an der Höhenstraße und der Straße Am Dönberg zu bis 10 sind durch Schallemissionen aus dem Verkehrslärm vorbelastet.
Die berechneten Beurteilungspegel liegen in dem Bereich an der Höhenstraße und der Straße Am Dönberg bei bis zu 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts im unmittelbaren Straßenrandbereich.
Die entsprechenden Immissionswerte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Stadt Wuppertal

A Planlegende

1. EINTRAGUNGSSYSTEMATIK
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Rasterschiffcke bzw. Verfahrensvorschrift zuzuordnen Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.1995 (GV NW. S. 926), zuletzt geändert am 08.12.2009 (GV NRW. S. 765).

3. BESTANDSPLAN
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Katasterplan, Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift ALT NRW dargestellt.

4. ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN
Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Verifaltungen in der Lage und Höhe sind mettrisch festgelegt.

10,0 Die Linien verlaufen parallel zueinander

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht tagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

4.1 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

III - als Höchstgrenze (§§16(4), 20(1)BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,7 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB

o offene Bauweise (§22(2)BauNVO)

a abweichende Bauweise (§22(4)BauNVO)
(siehe auch textliche Festsetzungen)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

Baugrenzen (§23(1) und (3)BauNVO)

4.4 Dachformen und Dachneigungen

SD Satteldach

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)

Kirchen, Anlagen und Einrichtungen für kirchl. Zwecke

4.6 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Fällt eine Baugrenze (-linie) mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die Signatur der Baugrenze (-linie) in der Strichstärke der Straßenbegrenzungslinie verwendet.

4.7 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)

unterirdisch oberirdisch

E Elektrizität, S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, O Fernol, F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel

Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eingetragen.

4.8 Mit Geh- (Gr), Fahr- (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)

zugunsten der Allgemeinheit (Ab.)
zugunsten der Anlieger (Anl.)
zugunsten des Versorgungsträgers (Vers.-träger)

4.9 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a und b BauGB)

erhaltenswerter Baum

4.10 Festlegung der Höhenlage

9,0 Höhenlage gemessen in Metern. Höhenangaben über 100,00 m beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN).
TH Traufhöhe, FH Firsthöhe

160,50 vorhandene Geländehöhe über NHN

4.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB)

4.12 siehe Planungsrechtliche Festsetzungen ffd. Nr. 3.1

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Überschreitungen der Baugrenzen können im Bereich der straßenseitigen Vorgärten bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² für Hauszugänge (Windfang u.ä.) bis zu einer Tiefe von 1,5 m als Ausnahme zugelassen werden, soweit keine entgegenstehenden Festsetzungen (wie z.B. der Erhalt von Bäumen) betroffen sind.
Überschreitungen der Baugrenzen sind auf der Gebäudeecksseite (Gartenseite) für untergeordnete Bauteile wie Auskragungen, Balkone u.ä. bis zu einer Tiefe von 1,5 m möglich. Terrassen können auf der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO).

2 Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA_1, WA_2 und WA_3

2.1 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen im WA-Gebiet darf die Höhe der in den Festsetzungen Punkte 2.2 bis 2.4 für die in den WA_1, WA_2 und WA_3-Gebieten vorgegebenen maximalen Traufhöhen über der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstückes dient, nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt ist dabei die vorhandene Bürgersteigoberkante des an das Grundstück angrenzenden Bürgersteiges in der Höhe der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade. Die Höhe der Bürgersteigoberkante ist im Plan durch Höhenpunkte eingetragen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Als Traufe gilt der untere Abschluss der geneigten Dachfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).

2.2 Für das allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 1 (WA_1) wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen und der Gebäude auf maximal 9,0 m begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).

2.3 Für das allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 2 (WA_2) wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen und der Gebäude auf maximal 8,0 m begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V mit §§ 16 und 18 BauNVO).

2.4 Für das allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 3 (WA_3) wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen und der Gebäude auf maximal 6,5 m begrenzt. Eine Überschreitung der Traufhöhe ist im Eckbereich der Grundstücke Höhenstraße 16 und 18 auf 9,0 m ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO).

Maßstab: 1 : 500

0 m 10 m 20 m 30 m

Kartengrundlage:	Lage im Stadtplan:
Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	80/8185

Höhenstraße / Auf dem Stein

Bebauungsplan 1134

Vereinfachte Änderung

Satzungsbeschluss

1134

Anlage 03 zur VO/0216/11