

## **Bebauungsplan Nr. 1147 - Konradswüste -**

### **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Festsetzung für alle Baugebiete**

- 1.1 Die maximale Trauf- und Firsthöhe ist im Bebauungsplan grundstücksbezogen zeichnerisch festgesetzt. Die Traufe bezeichnet dabei den Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwandfläche und der Oberkante der Dachhaut. Der First ist die obere Schnittkante der geneigten Flächen des Satteldaches (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 1.2 Technische Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile können die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten (§ 18 Abs. 2 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).
- 1.3 Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone, Terrassen dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Nr. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).
- 1.4 Nebenanlagen und Garagen sind in der Vorgartenzone zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 10 BauGB).
- 1.5 Die rückwärtigen Grundstücksflächen bzw. Gartenbereiche sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Garagenbauten freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

#### **2 Festsetzung für die Baugebiete WA**

- 2.1 In den mit WA<sub>1</sub> bis WA<sub>3</sub> bezeichneten Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### **3 Festsetzung für alle Baugebiete WR**

- 3.1 In den mit WR gekennzeichneten Flächen sind nur Wohngebäude zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

### **C Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung NRW)**

- 1 Begrünung der Vorgartenzonen  
Die Vorgartenzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 2 Einfriedungen  
In den Vorgartenzonen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

- 3 Firstrichtung  
Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen sowie rückwärtige Anbauten können im Einzelfall von der vorgesehenen Firstrichtung abweichen, wenn bautechnische Gründe dies erfordern.

## **D Hinweise**

### 1 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampf- bzw. Bombenabwurfgebiet. Im Plangebiet können daher Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211 / 475 / 2165) zu verständigen. Vorsicht ist insbesondere in einem bisher nicht auswertbaren Bereich des Plangebiets geboten, der die Grundstücke Konradshöhe 1 bis 7 und Wüsterfeld 3 und 4 umfasst.

### 2 Bodenverunreinigungen

Im Bereich des Grundstücks Konradswüste 15 liegen Hinweise auf einen Bombenrichter vor, der ggf. nicht sachgerecht verfüllt worden ist. Die Verfüllung kann sich auch auf eine ungünstige Baugrundbeschaffenheit auswirken.

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

### 3 Bodenverunreinigungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche Spielplatz

Erfolgen auf der Gesamtfläche Bodeneingriffe z.B. im Rahmen einer Umgestaltung des Kinderspielplatzes, so ist dafür Sorge zu tragen, dass die belasteten Auffüllungshorizonte ordnungsgemäß und schadlos entsorgt werden und diese nicht in die oberflächennahen Bereiche gelangen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### 4 Niederschlagsentwässerung auf bebauten Grundstücken

Auf den Privatgrundstücken ist für eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers zu sorgen.

### 5 Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser bei Neubauten

Bei Versiegelungen des Bodens durch Neubauten ist eine hydraulische Prüfung der Kanalsituation erforderlich und die WSW Wasser und Energie AG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### 6 Vorbelastung durch Verkehrslärm der Bundesautobahn 1

Im Bereich der Grundstücke Konradswüste Nr. 15, 17, 19, 24, 26, Am Hufeisen Nr. 7, 9, 11, 13, 17, Wüsterfeld Nr. 3 bis 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 23, 27 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 7 dB (A) und nachts um bis zu **10 dB (A)** überschritten.