

## Bebauungsplan Nr. 1173 – Holländische Heide –

### B Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Festsetzungen für alle Baugebiete

##### 1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Terrassen, welche an der straßenabgewandten Gebäudeseite angebaut werden, können die Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

##### 1.2 Grundstücksgrößen

Die Grundstücksgrößen sind im gesamten Plangebiet auf min. 500 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus festgesetzt. Die im **WA3** zugelassenen Doppelhäuser sind mit min. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

##### 1.3 Soll-Geländehöhen

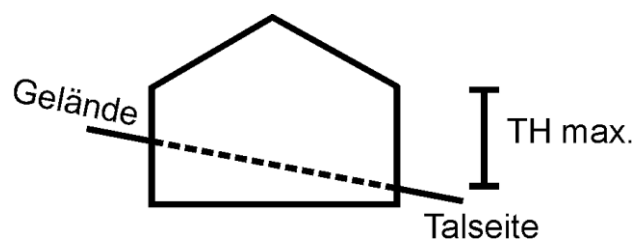
Im Bebauungsplan sind die Soll-Geländehöhen durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Soll-Geländehöhen ist bis zu +/- 50 cm zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 3 iVm. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Im Bereich **WA2** sind diese gleichzeitig die Bezugshöhen für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (vgl. Punkt 4.1).

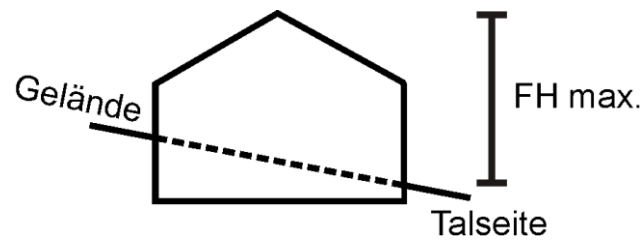
##### 1.4 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind über das Gelände aufstehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem max. Volumen von insgesamt 30 m<sup>3</sup> pro Einzelhaus-Grundstück bzw. 15 m<sup>3</sup> pro Doppelhaus-Grundstück zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Die Traufhöhe (TH), bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, darf max. 2,5 m betragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).



Die Firsthöhe (FH), bezogen auf die Talseite im Geländeverlauf, darf max. 3,5 m betragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).



### 1.5 Garagen und Stellplätze

Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden. Die Zufahrtsbreiten dürfen bei Einzelgaragen max. 3,0 m und bei Doppelgaragen max. 5,0 m betragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

### 1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Geschnittene, einreihige Hainbuchenhecke  
Pflanzen 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 – 100 cm,  
3 – 4 Pflanzen pro m<sup>2</sup>, Pflanzstreifenbreite mindestens 1,50 m.

Eine Unterbrechung der Hecke mit Zufahrten und Nebenanlagen ist ausgeschlossen.

### 1.7 Festgesetzter Baum

Die am östlichen Planrand festgesetzte Eiche wird im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt. Die vorhandene Baumkrone mit einem Radius von ca. 10 m wird hinweislich im Bebauungsplan eingezeichnet. Die zukünftige Bebauung soll, in Anlehnung an § 2 Abs. 2 der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern für das Gebiet der Stadt Wuppertal, einen Abstand von min. 2 m zur äußeren Baumkrone einhalten. Eine Anordnung von Nebenanlagen im Bereich der Baumkrone ist ausnahmsweise in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) zulässig. Ein Pflegeschnitt des Baumes ist mit der ULB abzustimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

### 1.8 Dachbegrünung

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach (bis 10° Dachneigung) errichtet werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

### 1.9 Waldabstand

In einem Abstand vom 5 m um die festgesetzte Waldfläche herum sind bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB).

### 1.10 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege sind inkl. Straßenbegleitgrün und Parkplatzflächen im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Unterteilung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt. Die dargestellten Positionen der jeweiligen Parkplätze bzw. Straßenbäume können entsprechend der realisierten Bebauung angepasst werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

### 1.11 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im **WA1** und **WA2** sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig. Im **WA3** und **WA5** sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) und pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig. Im **WA4** sind pro Einzelhaus maximal 5 Wohnungen (Wohneinheiten) und pro Doppelhaushälfte 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## **2 Festsetzungen für das Baugebiet WA<sub>1</sub> WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>**

### **2.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Bei der Realisierung von Einzelhäusern ist eine Anordnung von Stellplätzen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen und Carports im Grenzbereich von 3,0 m zur Nachbargrenze nur einseitig, im **WA<sub>1</sub>** und **WA<sub>3</sub>** im Osten sowie im **WA<sub>2</sub>** im Norden, zulässig. Dies gilt entsprechend für die gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist mit Begrünung zu versehen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Im **WA<sub>2</sub>** kann im Einzelfall im Bereich der nördlichen Eckgrundstücke eine Anordnung von Stellplätzen, Garagen sowie überdachten Stellplätzen und Carports im Grenzbereich von 3,0 m zur südlichen Nachbargrenze erfolgen, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

### **2.2 Ausschachtungstiefe**

Die festgesetzte maximale Ausschachtungstiefe ist in den jeweiligen Baufeldern eingetragen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Ausschachtungen über diese Tiefenbegrenzung hinaus sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Unbedenklichkeit im Baugenehmigungsverfahren durch einen Fachgutachter nachgewiesen und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wurde.

## **3 Festsetzungen für das Baugebiet WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub>**

### **3.1 Höhe baulicher Anlagen**

Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern, an der jeweiligen Straßenseite, eingetragen.

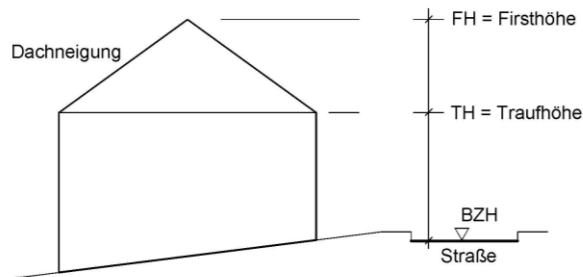
Die Bezugshöhe (BZH) entspricht dem mittleren, über die Gesamtlänge der Bebauung des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveaus, gemessen im Mittelpunkt der Straße. Die First- bzw. Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zur Bezugshöhe.

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

BZH = Bezugshöhe

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenkante Außenwand  
mit Oberkante Dachhaut

Firsthöhe = größte Höhe der Dachflächen



#### 4 Festsetzungen für das Baugebiet WA<sub>2</sub>

##### 4.1 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) im Bezug auf die im Bebauungsplan eingetragenen Soll-Geländehöhen festgesetzt.

Die First- bzw. Traufhöhe entspricht dem jeweiligen Abstand zu dem an die geplante Bebauung angrenzenden Gelände, welches mit Soll-Geländehöhen im Bebauungsplan in einem Raster von 20 m eingetragen ist. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

## **C Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Dachform**

In den allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Flacher geneigte Dächer sowie Flachdächer sind oberhalb eines Geschosses zulässig, wenn dieses an mindestens 3 Seiten mindestens 1,5 m hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.

### **2 Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal 50 % der Trauflänge der betroffenen Dachseite in Anspruch nehmen. Je Gebäudeseite ist nur eine Form (Dachaufbau oder Dacheinschnitt) zulässig.

### **3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind ausschließlich braun/rotbraune sowie schwarze/anthrazitfarbene, nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine zulässig.

### **4 Doppelhausbebauung**

Die Fassaden und Dacheindeckungen eines Doppelhauses sind in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Dächer der Doppelhäuser sind einheitlich, mit gleicher First- und Traufhöhe sowie in gleicher Form, Dachneigung und Dachüberstand zu errichten.

### **5 Solaranlagen**

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

### **6 Einfriedung**

Einfriedungen sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune oder offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünanlagen abgewandten Seite sowie auf der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Gartenbereich errichtet werden. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen. Der Vorgartenbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen und endet an der vorderen Bauflucht (siehe Punkt C7) (§ 86 BauONW).

Für die Heckenanpflanzung kann aus der nachfolgenden Pflanzliste eine entsprechende Auswahl getroffen werden.

Bepflanzungsliste für geschnittene, einreihige Hecke:

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

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

## **7 Vorgartenbereiche**

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten (§ 86 BauONW).

Innerhalb der Vorgartenbereiche sind Abmauerungen und Zaunanlagen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Straßen- und Wegebegleitende Hecken sind als 1,0 m hohe Schnitthecken auszuführen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung NRW).

## **8 Stützmauern**

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Sie sind aus Naturstein, in Form von Gabionen oder in Material und der Farbe des Wohnhauses herzustellen (§ 86 BauONW).

## **D Hinweise**

### **1 Bauwerksabdichtung unterirdischer Gebäudeteile**

Für die Errichtung unterirdischer Gebäudeteile sind besondere Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung erforderlich. So sind alle Gebäude mindestens mit einer Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6, Abschnitt 9 gegen aufstauendes Sickerwasser zu versehen. Im Fall einer Hangbebauung/Unterkellerung wird eine Abdichtung erdberührter Bauteile gegen drückendes Wasser von außen empfohlen. Diese wasserdruckhaltende Abdichtung kann als Außenhautabdichtung gemäß DIN 18195-6, Abschnitt 8, oder als wasserundurchlässige sog. „Weiße Wanne“ nach den technischen Richtlinien der DIN 1045-2 vorgenommen werden.

## **2 Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit**

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser stellt gemäß § 9 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Beginn der Wasserhaltungsmaßnahme vorzuliegen.

## **3 Altlasten**

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.

## **4 Artenschutz**

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

## **5 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 Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **6 Grundwasser**

Aufgrund der Ergebnisse der hydrogeologischen Untersuchungen ist im Plangebiet mit gespanntem Grundwasser, Schichtenwasser und Böden mit teils geringer Tragfähigkeit zu rechnen. Bei der Gebäudeplanung ist daher insbesondere aus bau- und gründungstechnischen Gründen auf eine fachgerechte Baugrunduntersuchung zu achten.

## **7 Lärmbelastung**

Auf eine erhöhte verkehrsbedingte Lärmbelastung für das Wohngebiet WA4, ausgehend von der Hainstraße, wird hingewiesen. Hier werden bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 59 dB(A) nachts (je nach Lage des jeweiligen Gebäudes) erreicht. Dieser Umstand ist bei der Planung von baulichen Veränderungen, insbesondere im Bereich der straßenzugewandten Fassaden, zu berücksichtigen.