

B Textliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 5 m zulässig. Die Standorte der notwendigen Garagen / Stellplätze sind nicht festgelegt.

1.2 Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen sind als NHN Höhen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO).

1.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Im Bereich des Waldabstandes (private Grünfläche und schraffierter Bereich) sind Zufahrten auf die Privatgrundstücke ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.4 Nebenanlagen

In einem Abstand vom 10 m um die festgesetzte Waldfläche herum (private Grünfläche) sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Terrassen, Garagen, Stellplätze, Carports...), bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand 10 bis 20 m vom Waldrand) sind Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports, Anschüttungen und Abgrabungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege sind inkl. Straßenbegleitgrün und Parkplatzflächen im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Unterteilung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

1.6 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten (**WA**) sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2 Festsetzungen für das Baugebiet WA1 und WA2

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 (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3 Festsetzungen für das Baugebiet WA2

- 3.1 Geländeänderungen sind im Bereich der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 3.2 Im Bereich der bestehenden Böschungen sind Geländemodulierungen von +/- 1 m zulässig.

4 Festsetzungen für das Baugebiet WA3

4.1 Geländehöhen

Im Bebauungsplan sind vorhandene Geländehöhen in der Lortzingstraße durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen ist bis zu +/- 50 cm zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Im Bereich **WA3** sind diese gleichzeitig die Bezugshöhen für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Bebauung sind maximale Trauf- und Firsthöhen im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern eingetragen.

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

C Örtliche Bauvorschriften

1 Solaranlagen

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

2 Stützmauern

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen 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 herzustellen (§ 86 BauONW).

D 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 Boden

2.1 Sportplatzoberbau

Der Sportplatzoberbau ist ca. 0,3 m bis 0,5 m dick und geringfügig mit PAK belastet. Dieser ist vor der Neubebauung ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

2.2 bisherige Zuwegung und Parkplätze

Das Oberflächenmaterial kann als Straßenbaubitumen eingestuft werden. Eine bodenähnliche Verwertung der unterhalb der Teerdecken befindlichen Auffüllungsmaterialien, d. h. das Auf- und Einbringen in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht oder das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nicht möglich. Verwertungsmöglichkeiten als Füllboden z. B. unter einer Versiegelung sind im Einzelfall zu prüfen.

2.3 Baugenehmigungsverfahren

Die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der heutigen Zuwegung/Parkplätze zu beachten sind, sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

3 Gebäudehöhe

Da die Stichstraßen nicht bis unmittelbar vor die Häuser geführt werden, ist ausschließlich eine Bebauung mit Wohngebäuden geringer Höhe (= Brüstungskante des obersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen < 8,0 m über Geländeniveau) möglich, da keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4 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.