

## **Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße –**

### **B Textliche Festsetzungen**

- 1 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden  
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
  - 2.1 Die festgesetzte Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Sie dient als Feuerwehr (Fw) - Aufstellfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
  - 2.2 Die festgesetzte Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den vorhandenen Geländehöhen bis zu +/- 1 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- 3 Höhe baulicher Anlagen  
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der baulichen Anlage (Attika). Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Photovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).
- 4 Mindest- bzw. Höchstmaß für die Größe von Baugrundstücken  
In dem Baugebiet müssen die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 qm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 5 Garagen und Stellplätze
  - 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen (Ga/St) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
  - 5.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtsbereich der geplanten Garage angeordnet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
  - 5.3 In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Anordnung von Garagen, Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) im Grenzbereich von 3,0 m zur Nachbargrenze nur einseitig (im Osten) zulässig. Dies gilt entsprechend für die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Der Grenzabstand von 3,0 m zur entgegengesetzten Nachbargrenze ist mit Begrünung zu versehen und von baulichen Anlagen frei zu halten. Die Regelung der östlichen Anordnung von Garagen, Stellplätzen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) gilt nicht für die Baufelder die nordöstlich, südöstlich sowie westlich und innerhalb der geplanten Erschließungsstraße liegen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

- 6 Verkehrsflächen  
Die private Erschließungsstraße ist inklusive Parkplatzflächen im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die dargestellten Positionen der jeweiligen öffentlichen Parkplätze können entsprechend der realisierten Bebauung angepasst werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
Die in der Plankarte festgesetzten Flächen Lr. (zug. der Ver- und Entsorgungstr.) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig.
- 8 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen  
Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

- 1 Dachform  
Als Dachform sind in dem allgemeinen Wohngebiet nur Flachdächer zulässig.
- 2 Einfriedungen  
Die Höhe der Einfriedungen von Baugrundstücken zur privaten Straßenverkehrsfläche (Zäune und Mauern) darf maximal 1,2 m über der Oberkante der Straßenverkehrsfläche betragen. Mauern sind aus Natursteinen oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten.
- 3 Vorgartenbereiche  
Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (z. Bsp. als Rasenfläche). Bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Mülltonnenabstellplätzen sind im Bereich der Vorgartenzone nicht zulässig.

### **~~D Festsetzungen nach § 51a Abs. 2 Satz 2 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB~~**

- ~~1 Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal in die vorhandene Versickerungsanlage einzuleiten und zu versickern.~~

## **D Kennzeichnungen**

- 1 In dem gekennzeichneten Bereich liegt eine relevante Belastung des Bodens mit Schadstoffen vor. In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen, in denen der belastete Auffüllungsboden mindestens teilweise verbleibt, hat eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) zu erfolgen, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch zu unterbinden. Die notwendigen Maßnahmen sind in den einzelnen baurechtlichen Verfahren mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.

## **E Hinweise**

### 1 Bodenbelastungen

Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Modellierung und Entsorgung der auf dieser Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im Zuge der Planung und Errichtung des Kinderspielplatzes sind die notwendigen Maßnahmen zur Gewährleistung der Verträglichkeit der sensiblen Nutzung mit den Bodenbelastungen zu berücksichtigen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Wuppertal abzustimmen.

### 2 Niederschlagsentwässerung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der Belastung des Bodens der Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

### 3 Verkehrsflächen

Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich um hinweisliche Darstellungen.

### 4 Waldausgleich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Waldeingriff im **südlichen** Böschungsbereich durch eine Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Stadtgebiet Gemarkung Elberfeld, Flur 445, Flurstück 519 und 409 auszugleichen (siehe Nebenzeichnung A).

### 5 Artenschutz

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind **abweichend der gesetzlichen Fällzeiträumen** (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) in der Zeit vom ~~1.~~ **15. Oktober bis Ende 15. Februar** durchzuführen.

### 6 Gebäudedarstellung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde auf die Einfärbung der Tennishalle verzichtet.