

Bebauungsplan 1229 - An der Museumsbahn -

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen definiert. Aus konstruktiven Gründen kann die Außenkante des Gebäudes maximal 50 cm von der festgesetzten Baulinie zurückweichen. Der dadurch entstehende Freiraum ist, außer in dem Bereich des Hauseingangs, als Kiesstreifen auszuführen.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem niedrigsten an das jeweilige Grundstück angrenzende Straßenniveau und der Oberkante des Gebäudes (First oder Attika) am höchsten Punkt. Für die Bebauung sind maximale Gebäudehöhen (GH) im Bebauungsplan eingetragen.

Der Nachweis erfolgt in Form einer Schnittzeichnung des geplanten Gebäudes mit Darstellung der angrenzenden Verkehrsfläche unter Angabe der relevanten Höhenwerte.

(§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO iVm. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.3 Nebenanlagen

Über dem Gelände aufstehende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² je Grundstück zulässig.

Nebenanlagen müssen zur festgesetzten Baulinie (Straßenbegrenzungslinie) mindestens 3 m Abstand halten.

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

1.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, seitlich der Hauptanlage, zulässig.

Je Grundstück ist nur eine oberirdische Garage oder Stellplatzüberdachung für max. 2 PKW-Stellplätze außerhalb der Hauptanlage zulässig.

Garagen und Stellplatzüberdachungen müssen zur festgesetzten Baulinie (Straßenbegrenzungslinie) mindestens 3 m Abstand halten.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten sind als Rasenflächen mit Rasengittern bzw. Rasenwaben auszuführen. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,2 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 BauGB)

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan sind ausschließlich Sträucher entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste in einem 2,0 m breiten Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste der zulässigen standortheimischen Sträucher:

Amelanchier ovalis, Gemeine Felsenbirne
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Bluthartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha, zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium, Stechpalme
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa rubiginosa, Zaunrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Schneeball

Eine Unterbrechung der Anpflanzfläche durch Einfriedungen, Zufahrten und Nebenanlagen ist ausgeschlossen. Der Boden ist in diesem Bereich unverdichtet zu belassen sowie von Folien, Stein- und vergleichbaren Materialschüttungen und Plattierungen freizuhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.6 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Wasserspeicher von min. 25 l/m² auszuführen. Diese ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im WA1 und WA2 können die entsprechend B 1.1 festgesetzten Satteldächer auch ohne Dachbegrünung ausgeführt werden.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

1.7 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA1 und WA2 ist pro Einzelhaus maximal 1 Wohnung zulässig. Im WA3 sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.8 Verkehrsflächen

Die mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Es ist dabei ein Abflussbeiwert von max. 0,5 einzuhalten und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

B Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)

1 Dachgestaltung

1.1 Baugebiete WA1 und WA2

In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die Dächer der Hauptanlagen als Satteldächer mit einer einheitlichen Dachneigung von 40 Grad, ohne Dachüberstand bzw. ausschließlich mit überstehender Regenrinne und Ortgangtropfprofil auszuführen (siehe Skizze A, B und C). Dächer mit Dachaufbauten und -einschnitten sind ausgeschlossen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 40 Grad in gleicher Ausführung wie die Hauptanlage oder mit einem Flachdach auszuführen.

Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind alternativ zur Dachbegrünung ausschließlich schwarze bzw. anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachziegel oder Naturschiefer zulässig.

Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind oberflächenbündig in die Satteldächer zu integrieren. Aufgeständerte Konstruktionen sowie abweichende Neigungen zur festgesetzten Dachneigung sind ausgeschlossen.

1.2 Baugebiet WA3

Im allgemeinen Wohngebiet (WA3) sind alle Dächer als Flachdächer auszuführen. Dies gilt für Hauptanlagen, Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen. Das oberste Geschoss der Hauptanlage muss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss mindestens an 2 Seiten um mindestens 2,0 m von der Außenkante der darunter verlaufenden Außenwand zurückspringen.

2 Fassadengestaltung

Die Fassaden von Hauptanlagen und Garagen sind als verputzte Flächen oder mit Holz verkleidet, in Weiß-, Grautönen oder Holz naturbelassen auszuführen. Im WA1 und WA2 ist alternativ auch eine Verkleidung mit Naturschiefer möglich.

Je Grundstück sind alle Fassaden der Hauptanlage und der Garage in gleicher Art und Weise sowie in gleicher Farbe vollflächig zu erstellen. Muster, Farbabstufungen sowie Farb- und Materialwechsel sind ausgeschlossen.

Fenster und Türen, Fensterbänke, Tropfbleche und sonstige Profile im Fassaden- und Dachanschlussbereich sind in Weiß, Grau, Anthrazit oder Aluminium bzw. Zink ohne Farbbeschichtung auszuführen.

Außenwand- und Konstruktionselemente von Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind in der gleichen Farbe wie die Fassade oder die Fenster und Türen der jeweiligen Hauptanlage auszuführen.

3 Antennen

Parabolantennen (Satellitenschüsseln) sind an der Fassade oder auf dem Dach der Hauptanlage anzubringen. Die Farbgebung des Parabolspiegels muss der jeweiligen Fassaden- bzw. Dachfarbe am Befestigungsstandort entsprechen.

4 Einfriedung

Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien ist die Höhe auf maximal 1,20 m, vom angrenzenden Straßenniveau aus, begrenzt.

Pflanzliste der zulässigen standortheimischen Laubgehölze:

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche

5 Mülltonnen

Wenn Mülltonnen außerhalb von baulichen Anlagen dauerhaft abgestellt werden, müssen sie zur Erschließungsstraße hin mit einer Hecke, entsprechend Punkt B4 (Einfriedungen), abgeschirmt werden.

6 Stützmauern

Geländeunterschiede sind durch Böschungen, Stützmauern oder einer Kombination beider Formen abzufangen. Stützmauern sind ausschließlich aus Naturstein und bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Stützmauern ausgeschlossen.

C Hinweise

1 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.

2 Artenschutz

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

3 Bergische Museumsbahn

Die durch den zukünftigen Streckenausbau der „Bergischen Museumsbahn“ auftretenden Schallimmissionen bei Regelbetrieb (derzeit von April bis Oktober eines jeden Jahres, an jeweils 2 Sonntagen im Monat) sowie Sonderfahrten, werden als mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar eingestuft.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für alle privaten Verkehrsflächen im Plangebiet ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers, der Wuppertaler Stadtwerke Energie und Wasser GmbH, in das Grundbuch einzutragen. Die Flächen für das Gehrecht für die Allgemeinheit sowie das Fahrrecht für die Stadt Wuppertal, zur Andienung des angrenzenden Waldes, sind in der Planzeichnung entsprechend eingetragen.