

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Regelung zur Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind zulässig:

- Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

##### 1.2 Im Reinen Wohngebiet (WR) sind unzulässig:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,  
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

#### 2.0 Regelung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

##### 2.1 Zum Schutz vor Schallimmissionen gelten innerhalb des Plangebiets die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III). Folgende Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 sind einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | erf. R' w ,res | R' w ,Wand | R' w ,Fenster | Schallschutzklasse der Fenster |
|------------------|----------------|------------|---------------|--------------------------------|
| III              | 35 dB          | 40 dB      | 30 dB         | 2                              |

2.2 Sind im Bereich der mit der Signatur „*Fassaden, an denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sind*“ versehenen Fassaden Schlafräume geplant, ist eine schalldämmende und fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

2.3 Unterkellerte Gebäude müssen mit einer 'Weißen Wanne' ausgeführt werden. Abweichungen sind in begründeten Einzelfällen zulässig. Die Gründe sind durch eine gutachterliche Untersuchung zu belegen.

#### 3.0 Regelung für Pflanzbindungen und Pflanzeralte

3.1 Der mit einem Erhaltungs- und Ergänzungsgebot versehene Hecken- und Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das derzeitige Bodenniveau ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Abgängige Hecken und Gehölze sind durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.

3.2 Zwischen der privaten Grünfläche „*Parkanlage Spielwiese*“ und der Zufahrt ist eine frei wachsende Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 4.0 Regelung zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und Streuobstwiesen anzulegen (vgl. Pflanzempfehlungen). Die Obstbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem evtl. Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 4.2 Die Ausgleichsflächen sind den Reinen Wohngebieten (WR) zuzuordnen.
- 4.3 Es sind nur Garagen und Carports mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig. Die extensive Dachbegrünung muss einschließlich der Drainageschicht eine Mindestsubstrathöhe von 10 cm aufweisen.
- 5.0 **Regelung zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen**
- 5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen „Ga, St“ zulässig.
- 5.2 Im Plangebiet sind die gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen untergeordneten Nebenanlagen innerhalb der Baufenster zulässig. Je Baugrundstück ist zusätzlich ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von max. 12 qm zulässig.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)**

- 6.0 **Regelungen zur Gestaltung und zu Solarenergieanlagen**
- 6.1 Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Doppelhäuser sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.
- 6.2 Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der befestigte Anteil darf max. 50% der Vorgartenfläche betragen.
- 6.3 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

## **C. PFLANZEMPFEHLUNGEN**

### **7.0 Liste Nr. 1: Obstbäume**

- Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 12-14 cm, mind. 1,8 m Stammhöhe auf stark wachsenden Unterlagen (entsprechend den BdB-Qualitätsanforderungen)
- 7.1 Besonders bewährte Sorten in Wuppertal:
    - Äpfel: Baumanns Renette, Gelber Edelapfel, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop
    - Birnen: Köstliche von Charneaux
    - Pflaumen: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche
    - Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche
  - 7.2 Geeignete Sorten im Bergischen Land:
    - Äpfel: Äpfel aus Croncels, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Riesenboiken, Rhein. Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rote Sternrenette, Schöner aus Boskoop, Winterrambur
    - Birnen: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneaux, Madame Verte, Pastorenbirne, Williams Christbirne
    - Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schattimorelle
    - Pflaumen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

### **8.0 Liste Nr. 2: Bepflanzung mit einer frei wachsenden Hecke**

- 8.1 Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m:  
Carpinus betulus - Hainbuche, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Prunus padus –Traubenkirsche, Salix caprea - Salweide, Sorbus aucuparia - Eberesche
- 8.2 Sträucher, 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 100 - 125 cm:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuss, Euonymus europaea - Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehdorn, Rhamnus cathartica - Kreuzdorn, Rhamnus frangula - Faulbaum, Rosa canina - Hundsrose, Rubus ideaus - Himbeere, Salix aurita - Ohrweide, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Sambucus racemosa - Trauben-Holunder, Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

## **D. HINWEISE**

### **9. Kampfmittelräumdienst**

Im Plangebiet können 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 Kampfmittelräumdienst, Tel.: 0211.475 2165, Fax 0211.475 2976, zu verständigen.

### **10. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Zusätzlich zu den innerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nähere Bestimmung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

### **11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Grenzbereich zu den gem. § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen sind Böschungen und Abgrabungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:2 anzulegen.

### **12. Waldersatz**

Eine Ersatzaufforstung mit einer Größe von ca. 3.000 qm ist in der Gemarkung Elberfeld, Flur 254, Flurstück Nr. 95 durchzuführen. Nähere Bestimmungen sind im Durchführungsvertrag geregelt.