

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 591 - 2. Änderung
- Grafräther Str./ Höhe -Änderung im Bereich der Roßkamper Str.

- 16.0 Textliche Festsetzungen und Hinweise für das Allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 1 (WA 1):
- 16.1 **Festsetzung:**
Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO und Garagen bzw. Carports (§ 23 (5) BauNVO):
Innerhalb der besonderen nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können mit Ausnahme von Einfriedungen und nicht überdachten Stellplätzen, ausgeschlossen.
- 16.2 **Festsetzung:** Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur bis 20 m³ umbauten Raum zulässig.
- 16.3 **Festsetzung:** Für Baukörper, die nicht als Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO gelten, sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW).
- 16.4 **Festsetzung:** Die Gebäude sind mit einer zwingenden Traufhöhe von 278,30 m über NHN zu errichten. Von der zwingend festgesetzten Traufhöhe kann ausnahmsweise bis zu +/- 0,15 m abgewichen werden (§ 16 (6) und § 18 (2) BauNVO).
- 16.5 **Festsetzung:** Die Gebäude sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 279,80 m über NHN zu errichten.
- 16.6 **Festsetzung:** Die vorhandene natürliche Geländehöhe ist als Soll- Geländehöhe festgesetzt. Abweichungen vom vorhandenen Gelände sind bis zu +/- 0,25 m zulässig.
- 16.7 **Festsetzung** einer Obergrenze für die Anrechnung von den in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen auf die Grundfläche:
Die Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nur um 25 v. H. zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- 16.8 **Festsetzung:** Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 16.9 **Festsetzung:** Für die Wohngebäude ist je Quadratmeter Dachfläche ein Ersatzgeld in Höhe von 18 € an die Untere Landschaftsbehörde zu entrichten (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 16.10 **Hinweis:** Eine Dachbegrünung wird empfohlen. Im Falle einer Dachbegrünung sind je Quadratmeter begrünter Fläche die 18 € Ersatzgeld nicht zu zahlen.
- 16.11 **Hinweis:** Da die geplante Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegt, sind die Bestimmungen des § 43 LBauO NRW vom 01.03.2003 zu beachten.

- 16.12 **Hinweis:** Das Baugrundstück ist künstlich aufgeschüttet, bei einer Bebauung muss mit Gebäudesetzungen gerechnet werden. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.
- 16.13 **Hinweis:** Da trotz negativer Luftbilddauswertung die Anwesenheit von Kampfmitteln nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.
- 16.14 **Hinweis:** Das mit der Signatur –D- gekennzeichnete Gebäude Haus Grunewald wird bei der Stadt Solingen als Denkmal geführt. Diese Kennzeichnung wurde von der Stadt Wuppertal nachrichtlich übernommen.