



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GHmax. maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- - - - - Baugrenze inklusive Nummerierung der überbaubaren Flächen
- o Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Ausweisungsblok, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugelände



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen (inklusive Kronentraufe)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- zu Gunsten
- a) der Anlieger
- b) der Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe der Telekommunikationsbranche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrünung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Fassaden, an denen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Unterteilung vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

- Abgrenzung der Baugelände von Flächen, für die andere Nutzungen festgesetzt sind

- R=3,0 Kreisbogen mit einem Radius

- Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet

- 1 Koordinatenpunkt (als Beispiel)

- +266,26 bestehende Geländeoberfläche über Normalhöhennull (NHN)

- zukünftige Geländeoberfläche über Normalhöhennull (NHN) über

- maximal zulässige Oberkante der Tiefgaragen (Def.: Ok Konstruktion + Vegetationssubstrat) über Normalhöhennull (NHN)

- FD Flachdach

- geplante Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)

- Naturdenkmal

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- L Landschaftsschutzgebiet (LSG)

- geplante Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)

- ND Naturdenkmal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **Festsetzung:** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2.0 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1 **Festsetzung:** Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN). Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.

- 2.2 **Festsetzung:** Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländeoberflächen (Soll-Geländeoberflächen) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländeoberflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeoberflächenniveaus bis zu +/- 0,50 m zulässig.

- 2.3 **Festsetzung:** Im Plangebiet ist eine Überschreitung der nach Süden und Südwesten orientierten Baugrenzen für die Anlage von Terrassen bis zu 5,5 m zulässig.

3.0 Regelungen mit Bindungen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 3.1 **Festsetzung:** In den Flächen PG 1 und PG 2 sind vier oder mehr bodenständige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, und mit einem Kronenansatz von mindestens 1,6 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.2 **Festsetzung:** Im Bereich der Tiefgaragen- und -ausfahrt sind zwei oder mehr hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.3 **Festsetzung:** In den Flächen PG 1, PG 2 und PG 3 sind nur niedrig wachsende Gehölze, Stauden und Gräser mit einer Endhöhe von max. 1,2 m zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Laubbäume nach Zif. 3.1 der textlichen Festsetzungen.

- 3.4 **Festsetzung:** Die Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationssubstratschicht muss eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen.

- 3.5 **Festsetzung:** In der Fläche PG 4 ist die vorhandene Schnitthecke zu erhalten und auf einer Länge von 20 m durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern zu ergänzen.

4.0 Regelungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 4.1 **Festsetzung:** Tiefgaragen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den speziell festgesetzten Flächen (TGA) zulässig.

- 4.2 **Festsetzung:** Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig.

- 4.3 **Festsetzung:** In den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

- 4.4 **Festsetzung:** Die Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind den Gebäuden Nr. 1 - 6 zugeordnet.

5.0 Regelungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 **Festsetzung:** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht für die Anlage der Fahrbahn oder der Gehwege benötigten Flächen dauerhaft zu begrünen.

6.0 Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 **Festsetzung:** Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Verkehrslärm gelten an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III).

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

7.0 Regelungen zur Gestaltung

- 7.1 **Gestaltungsfestsetzung:** Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Oberkante des zukünftigen Geländes (Soll-Geländeoberfläche) zulässig.

- 7.2 **Gestaltungsfestsetzungen:** Bis auf die notwendige Grundstückserschließung (Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Gebäude, festgesetzte Stellplatzflächen) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Die Vorgärten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (z. B. als Rasenflächen).

- 7.3 **Gestaltungsfestsetzung:** Die Höhe von Böschungen und Stützmauern ist auf eine Höhe von 1,2 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungunterkante oder der Schnittstelle zukünftiges Gelände / untere sichtbare Stützmauerkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenschüttung mit einer Neigung zwischen minimal 1 : 3 und maximal 1 : 3. Eine Kombination von Stützmauern und Böschungen ist bis zu einer Gesamthöhe von 1,6 m zulässig.

- 7.4 **Gestaltungsfestsetzung:** Stützmauern und Außenwände von Tiefgaragen sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verbundene Mauern zu errichten.

- 7.5 **Gestaltungsfestsetzung:** Die Fassaden und Dachneigungen des Doppelhauses sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhausflächen sind mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

C. HINWEISE

8. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im nicht ausgewerteten Bereich (Bereich um die bestehenden Scheune) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Ausbubarbeiten mittels Erdraumbaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdschichtverhaltens wie z. B. Verfärbungen und Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf, Tel. 0211 475-0, Fax 0211 475-9940, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgt zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9. Durchführungsvertrag

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur die Vorhaben zulässig sind, welche in den näheren Bestimmungen des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Rädchen / Heidter Straße - festgelegt sind.

10. Bodenfunde

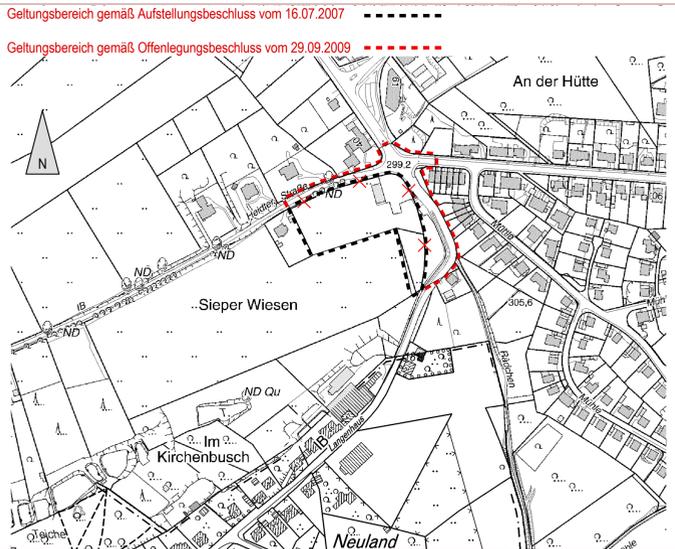
Es wird darauf hingewiesen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet noch nicht durchgeführt worden sind. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist ohne Durchführung systematischer Geländebehebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmalen kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Nach §§ 15 - 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Externer Ausgleich

Es wird darauf hingewiesen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer 5.970 m² großen Obstweide mit der Pflanzung von 36 Obstbäumen und der Anlage einer Wildrosehecke auf einer Fläche von 835 m²) auf dem Flurstück mit der Nr. 132, Flur 38, Gemarkung Ronsdorf, umzusetzen sind. Die Pflanzempfehlungen sind Bestandteil dieses Durchführungsvertrages.

12. Naturdenkmal

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist im Landschaftsplan Gelpe als flächenhaftes Naturdenkmal festgesetzt und als solches zu schützen und zu unterhalten. Die Unterschutzstellung erstreckt sich sowohl auf die eingetragenen Bäume (Bergahorn und Sibirische), als auch auf den unter den Baumkronen befindlichen Raum zzgl. eines 2,0 m breiten Streifens außerhalb der Baumkronen.



Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Nr.	rechts (x)	hoch (y)	Nr.	rechts (x)	hoch (y)
1	2583416,59	5676484,31	15	2583537,12	5676500,76
2	2583565,38	5676528,97	16	2583485,29	5676500,64
3	2583564,56	5676517,53	17	2583484,85	5676501,93
4	2583551,69	5676518,45	18	2583483,23	5676502,91
5	2583549,09	5676517,27	19	2583467,38	5676541,04
6	2583546,61	5676514,00	20	2583451,27	5676595,76
7	2583546,19	5676508,61	21	2583419,83	5676477,64
8	2583549,75	5676501,60	22	2583423,14	5676470,70
9	2583552,98	5676496,74	23	2583432,90	5676474,97
10	2583564,42	5676483,11	24	2583452,19	5676484,22
11	2583590,27	5676423,60	25	2583474,32	5676497,54
12	2583596,97	5676419,76	26	2583524,15	5676467,94
13	2583561,06	5676424,74	27	2583544,84	5676388,14
14	2583563,12	5676449,33			

1107 V
Planteil 1

Die Planunterlagen i. S. d. § 1 PlanzV hat den Stand vom 20.11.2008
Wuppertal, den
gez. Brandau
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planung ist gemäß § 2 PlanzV festgelegt.
Wuppertal, den
gez. Brandau
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Pro Objekt Projektgesellschaft
Planen + Bauen GmbH + Co. KG,
Der O b e r b ü r g e r m e i s t e r
Breiter Str. 83, 42105 Wuppertal
56313 Herdrake
Wuppertal, den
gez. Neudahn
Geschäftsführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im August 2009 entworfen von
Pesch & Partner, Zweibrückerhof 2,
56313 Herdrake
Wuppertal, den
gez. Arnold
Entwurfsverfasser

Abgestimmt im
Ressort Bauen und Wohnen
D e r O b e r b ü r g e r m e i s t e r
I. A.
Wuppertal, den
gez. Heliköter
Ressortleiterin

Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am
16.10.2007 für diesen Plan Nr. 1107 V die
Erteilung des Satzungsverfahrens gem.
§ 12 BauGB beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den
gez. Müller
Vorsitzender des AB

Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am
29.09.2009 für diesen Plan Nr. 1107 V die
Änderung des Geltungsbereichs und die
Offenlegung (§ 3 (2) BauGB) beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den
gez. Müller
Vorsitzender des AB

Dieser Plan Nr. 1107 V ist vom 02.11.2009
bis zum 02.12.2009 öffentlich ausgestellt
worden (§ 3 (2) BauGB).
Farbe der Eintragung
Ressort Bauen und Wohnen
Wuppertal, den
I. A. gez. Eckhardt

Der Rat der Stadt hat am ... 2010 für
diesen Plan Nr. 1107 V die Änderungen
beschlossen und den Satzungs-
beschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) gefasst.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den
Oberbürgermeister

Durch Aushang ab dem ... 2010 ist
der vom Rat der Stadt am ... 2010 ge-
fasste Satzungsbeschluss öffentlich be-
kannt gemacht worden (§ 10 (1) BauGB).
Farbe der Eintragung
Ressort Vermessung, Katasteramt
und Geodäsie
Wuppertal, den
I. A.

Maßstab: 1 : 500

- Heidter Straße / Rädchen -
Lage im Stadtplan:
8376

vorhabenbezogener Bebauungsplan 1107 V
dieser Plan besteht aus 2 Planteilen