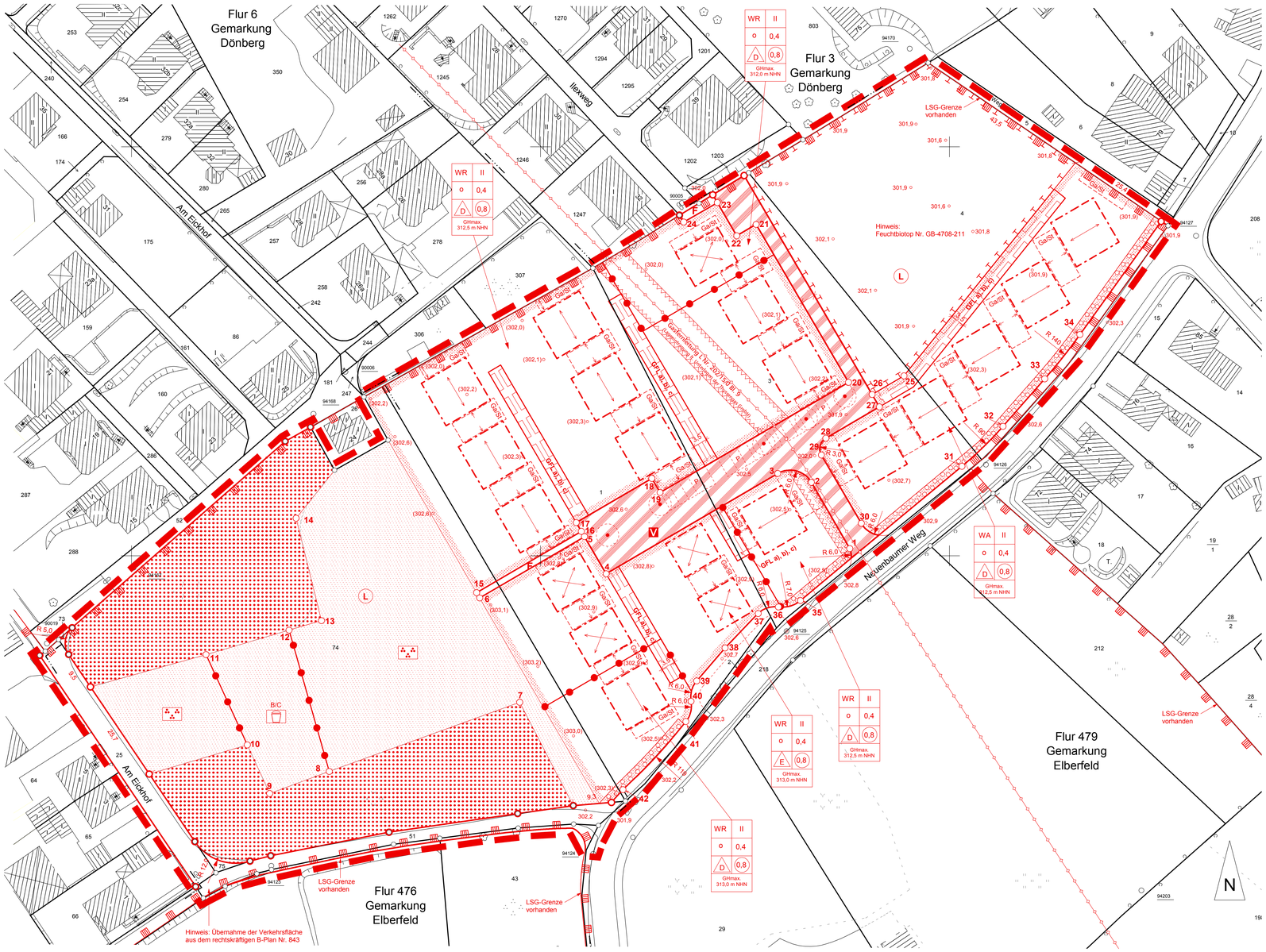


Stadt Wuppertal

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- 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 (Planzeichenverordnung - PlanzV90) 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, zuletzt geändert 05.04.2005

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- **WR** Reines Wohngebiet
- **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 Metern über Normalhöhennull (NHN)

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

- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig

Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugebiet

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

- Straßenbegrenzungslinie
- F Fußweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Gasfernleitung unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz B/C

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

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

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

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ga / St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GFL a), b), c) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (Begünstigte siehe Einschrieb) zu Gunsten a) der Stadt Wuppertal b) der Ver- und Entsorgungsbetriebe, Betriebe der Telekommunikationsbranche c) der Anlieger
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung der Baugebiete von Flächen, für die andere Nutzungen festgesetzt sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- P I Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche und die Lage der Einzelbäume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Zwei Linien verlaufen parallel zueinander
- R 3,0 Kreisbogen mit einem Radius
- Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- • 301,9 Bestehende Geländehöhen (NHN)
- • (301,9) Bestehende Geländehöhen (NHN), zugleich festgesetzte Soll-Geländehöhe (NHN)
- L Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Firstrichtung
- ○11 Koordinatenpunkt (als Beispiel)
- Geradheitszeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Festsetzung: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WR-Gebiete die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.2 Festsetzung: Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der WA-Gebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

2.1 Festsetzung: In den Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudetiefe von 14,00 m nicht überschritten wird (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

2.2 Festsetzung: In den Baugebieten ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m zulässig. Die Oberkante der Terrassen (OK) darf dabei maximal 1,00 Meter über dem festgesetzten Gelände liegen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.3 Festsetzung: Im Plangebiet sind die Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Soll-Geländehöhen bis zu +/- 0,50 m zulässig.

3.0 Regelung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Festsetzung: In den Baugebieten sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr 6 BauGB). Ausnahmsweise kann für maximal 2 Wohngebäude innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung von bis zu maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn diese Überschreitung im Zusammenhang mit dem Mehrgenerationswohnen steht (§ 31 Abs. 1 BauGB). Hinweis: Innerhalb der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie innerhalb des Durchführungsvertrages sind die näheren Bestimmungen zur Konzeption des Mehrgenerationenwohnens enthalten.

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

4.1 Festsetzung: Garagendächer sind extensiv zu begrünen, hierbei muss die Substratschicht einschließlich der Drainageschicht eine Höhe von mindestens 10 cm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Festsetzung: Unterkellerte Gebäude müssen mit einer 'Weißen Wanne' ausgeführt werden. Abweichungen sind in begründeten Einzelfällen zulässig. Die Gründe sind durch eine gutachterliche Untersuchung zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

4.3 Festsetzung: Die Fläche des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbiotops sind einer Nutzungsextensivierung zuzuführen. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.4 Festsetzung: Innerhalb der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Hecke (geschnitten) mit einer Mindesthöhe von 1,40 m und einer Maximalhöhe von 1,60 m anzulegen. Aus der Pflanzliste 1 unter Punkt C kann eine Auswahl getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.5 Festsetzung: Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind 5 Baume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Lage der Einzelbäume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.6 Festsetzung: Am westlichen und südöstlichen Rand des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbiotops sind niedrig wachsende Sträucher zu pflanzen. Aus der Pflanzliste 2 unter Punkt C kann eine Auswahl getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.0 Regelung zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1 Festsetzung: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Ga/St-Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5.2 Festsetzung: Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können über 7,5 m² Grundfläche, sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

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

6.0 Regelungen zur Gestaltung und zu Solarenergieanlagen

6.1 Gestaltungsfestsetzung: Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhäuser sind mit gleicher First-, Trauf- und Sockelhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

6.2 Gestaltungsfestsetzung: 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 Gestaltungsfestsetzung: Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

C. PFLANZEMPFEHLUNGEN

7.0 Pflanzlisten

7.1 Liste Nr. 1: Bepflanzung mit einer geschnittenen Hecke
Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzengröße 60 - 100 cm

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fagus sylvatica - Buche

7.2 Liste Nr. 2: Bepflanzung Randbereich des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten 62er Feuchtbiotops
Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, 2 bis 3 Exemplare

- Sorbus aucuparia - Eberesche

Standortgerechte Sträucher: Strauch, 2 x v., ohne Ballen, Pflanzengröße 100 - 125 cm

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus catharticа - 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 UND KENNZEICHNUNGEN

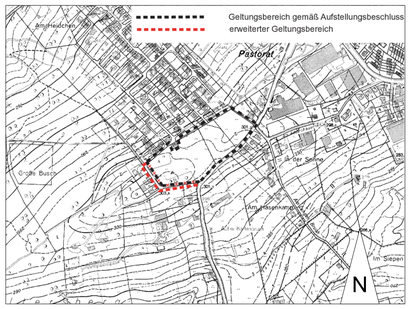
8. KAMPFMITTELRÄUMDIENST
Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweisen, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Tel. 0211.475 2165, Fax 0211.475 2976, zu verständigen.

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen
Außerhalb des Plangebiets sind externe Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich. Nähere Bestimmung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Gasfernleitung L Nr. 202/15/0 Bl. 9
Die genaue Lage der Gasfernleitung L Nr. 202/15/0 Bl. 9 ist mit dem Versorgungsträger im weiteren Verfahren abzustimmen.
Sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche bauliche Anlagen vorgesehen, ist dies unbedingt mit dem Betreiber der Gasfernleitung (Thyssengas GmbH) oder dem beauftragten Netzunterhaltungsunternehmen (RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH) abzustimmen. Dies gilt auch bei einer evtl. vorgesehenen Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern.

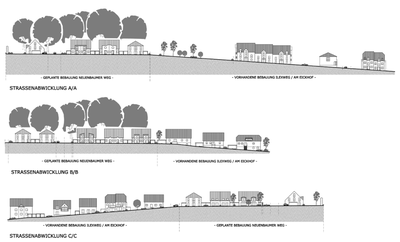
11. Aufhebungen
Für den Geltungsbereich sind alle planungsrechtlichen und städtebaulichen Pläne aufgehoben, insbesondere die folgend aufgeführten Bebauungspläne Nr. 610, zuletzt rechtsverbindlich bekanntgemacht am 13.05.1993 und Nr. 843, rechtsverbindlich bekanntgemacht am 19.02.1988.

ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)



BEBAUUNGSKONZEPT HINWEISLICHE EINTRAGUNG (ohne Maßstab)

GELÄNDESCHNITTE HINWEISLICHE EINTRAGUNG (ohne Maßstab)



Koordinatenverzeichnis (Netz 77)

Nr.	rechts	hoch	Nr.	rechts	hoch
1	2580775,61	5684901,77	31	2580803,03	5684921,90
2	2580766,23	5684917,95	32	2580813,07	5684931,66
3	2580758,01	5684920,13	33	2580823,27	5684943,27
4	2580716,06	5684895,61	34	2580831,87	5684954,08
5	2580710,75	5684904,68	35	2580763,57	5684889,07
6	2580685,13	5684889,70	36	2580758,15	5684887,50
7	2580694,92	5684864,19	37	2580753,23	5684885,90
8	2580648,35	5684847,29	38	2580745,13	5684877,48
9	2580633,78	5684841,88	39	2580738,18	5684869,41
10	2580628,33	5684853,79	40	2580736,81	5684864,42
11	2580618,24	5684875,85	41	2580735,53	5684859,50
12	2580638,54	5684881,83	42	2580720,16	5684842,84
13	2580646,44	5684884,17			
14	2580640,25	5684909,19			
15	2580684,38	5684891,00			
16	2580709,99	5684905,98			
17	2580708,74	5684908,12			
18	2580727,21	5684918,93			
19	2580729,23	5684915,48			
20	2580775,30	5684942,42			
21	2580752,72	5684981,02			
22	2580747,98	5684978,25			
23	2580743,25	5684986,35			
24	2580735,00	5684981,60			
25	2580788,87	5684943,99			
26	2580781,10	5684939,44			
27	2580782,86	5684936,42			
28	2580769,75	5684928,75			
29	2580768,68	5684924,65			
30	2580778,44	5684907,95			

1044 V

Die Planunterlage i. S. d. § 1 PlanzV hat den Stand vom Mai 2006
Wuppertal, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Planung ist gemäß § 2 PlanzV festgelegt.
Wuppertal, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenträger BEMA Comfortbau GmbH
Jägerhofstr. 111, 42119 Wuppertal
Wuppertal, den

Geschäftsführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen von Pesch & Partner, Zweibrückerhof 2, 58313 Herdecke
Herdecke , den

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
Wuppertal, den
I. A.

Ressortleiterin

Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am 12.04.2005 für diesen Plan Nr. 1044 V die Einleitung des Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den

Vorsitzender des AB

Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am 24.10.2006 für diesen Plan Nr. 1044 V die Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
Farbe der Eintragung
Wuppertal, den

Vorsitzender des AB

Dieser Plan Nr. 1044 V ist vom . .2006 bis zum . .2006 öffentlich ausgelegt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Farbe der Eintragung
Ressort Bauen und Wohnen
Wuppertal, den

I. A.

Maßstab: 1 : 500 (0 m 10 m 20 m 30 m)

Lage im Stadtplan: 8084

Neuenbaumer Weg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1044 V