

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 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1816).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 05.04.2005 (BGBl. I S. 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzeichVO) 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

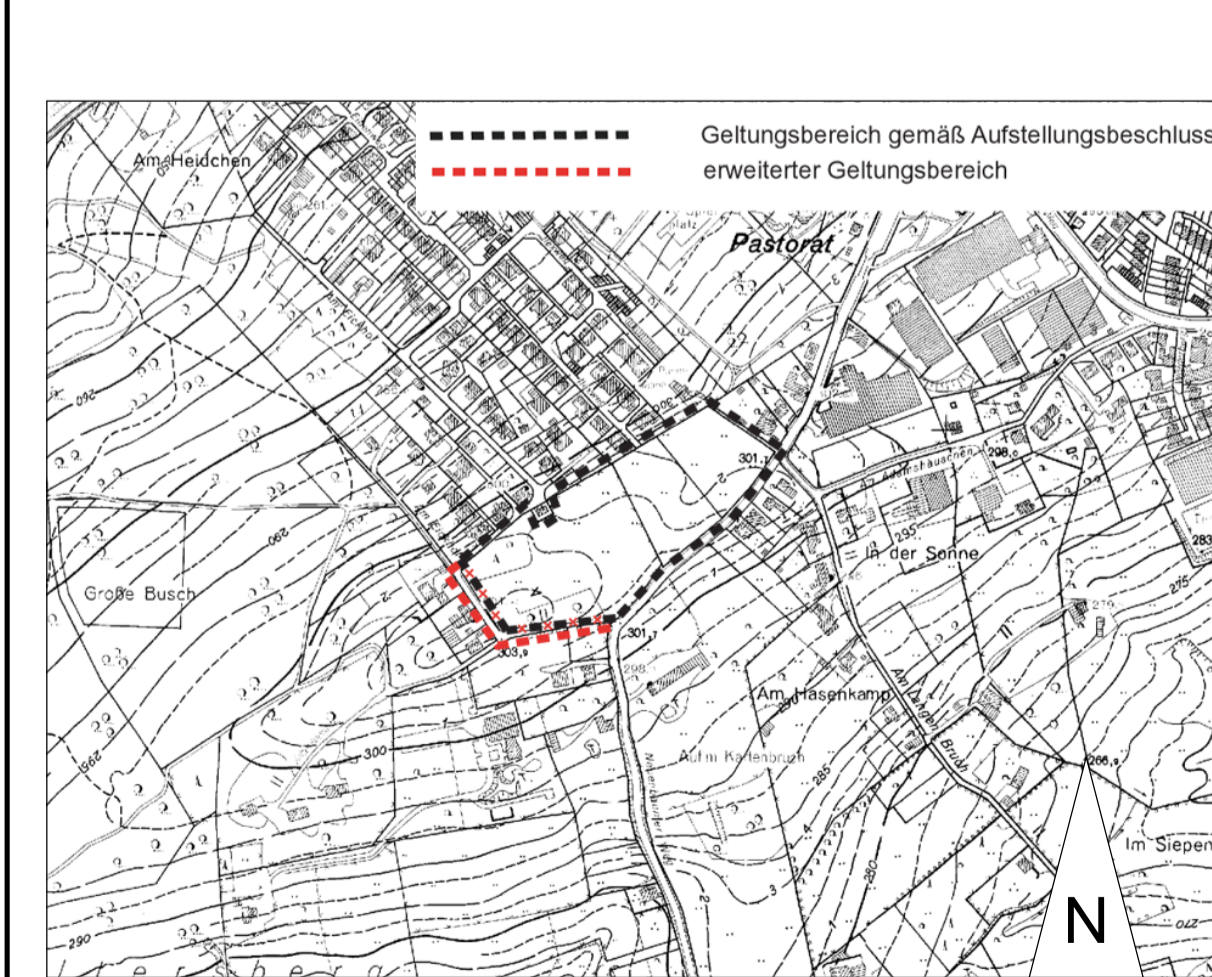
PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 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 (NN)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
 - o** Offene Bauweise
 - △** nur Einzelhäuser zulässig
 - △** nur Doppelhäuser zulässig
- Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugelände
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F** Fußweg
 - ▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- o-o-o** Gasföhrleitung 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)
- o-o-o-o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ▨** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - ▨** 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 Baugelände von Flächen, für die andere Nutzungen festgesetzt sind
 - ▨** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - o** Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche und die Lage der Einzelbäume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - R 3,0** Kreisbogen mit einem Radius
 - 301,9** Bestehende Geländehöhen (NNH)
 - (301,9)** Bestehende Geländehöhen (NNH), zugleich festgesetzte Soll-Geländehöhe (NNH)
 - L** Landschaftsschutzgebiet (LSG)
 - ▨** Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)
 - ▨** Firstrichtung
 - o 11** Koordinatenpunkt (als Beispiel)
 - ▨** Geradheitszeichen

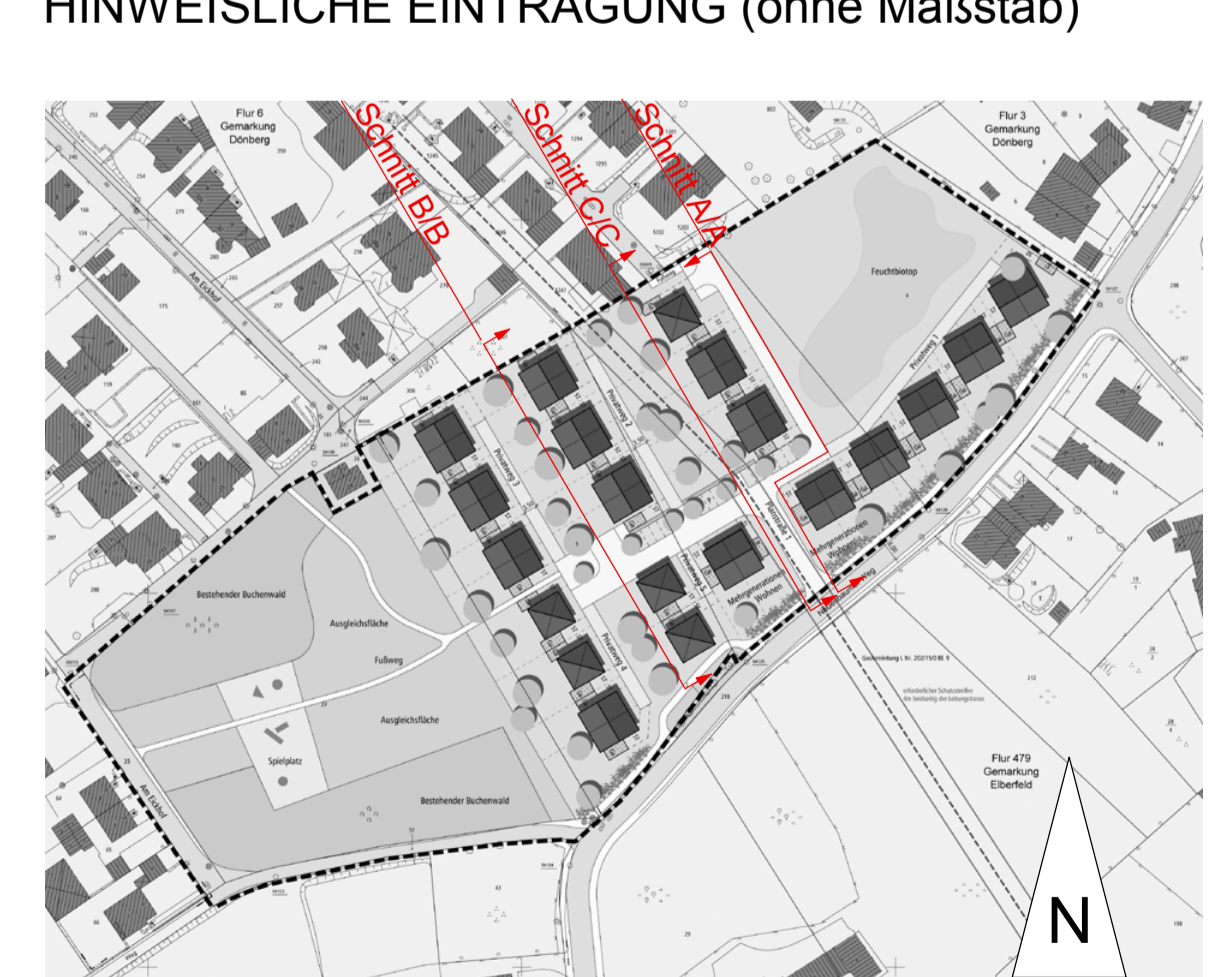
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Regelung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Festsetzung: In den Baugeländen ist ein Vortreten von Gebäuden oder 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, § 23 Abs. 1 BauGB).
- 1.2 Festsetzung:** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen der WA-Gebiete die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 2.0 Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Festsetzung: In den Baugeländen ist ein Vortreten von Gebäuden oder 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, § 23 Abs. 1 BauGB).
- 2.2 Festsetzung:** In den Baugeländen 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)**
 Festsetzung: In den Baugeländen 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 Mehrgenerationenwohnen steht (§ 31 Abs. 1 BauGB). Hinweis: Innerhalb der Baugrenzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie innerhalb des Durchführungsvertrages sind die näheren Bestimmungen zur Konzeption des Mehrgenerationenwohns 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)**
 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:** Unterkellerter 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 Nutzungsentensivierung 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 Bäume 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)**
 Festsetzung: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Gar/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 Dachdeckungen 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 maximale zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
- C. PFLANZEMPFEHLUNGEN**
- 7.0 Pflanzlisten**
- 7.1 Liste Nr. 1: Bepflanzung mit einer geschnittenen Hecke**
 Heckpflanze, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Pflanzgröße 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, Pflanzgröße 100 - 125 cm**
 Cornus sanguinea - Roter Harttriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Crataegus monogyna - Weißdorn
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenrösche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Rosa canina - Hundsröse
 Rubus idaeus - Himbeere
 Salix aurita - Ohrweide
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- D. HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN**
- 8. KAMPFMITTELRAUMDIENST**
 Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfabrungen 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 Plangebietes sind externe Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich. Nähere Bestimmung sind im Durchführungsvertrag geregelt.
- 10. Gasföhrleitung L. Nr. 202/15/0 BI. 9**
 Die genaue Lage der Gasföhrleitung L. Nr. 202/15/0 BI. 9 ist mit dem Versorgungsträger im weiteren Verfahren abzustimmen. Sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche bauliche Anlagen vorgesehen, ist dies in Abstimmung mit dem Betreiber der Gasföhrleitung (ThyssenGas GmbH) oder dem beauftragten Nutzerunterhaltungsunternehmen (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.

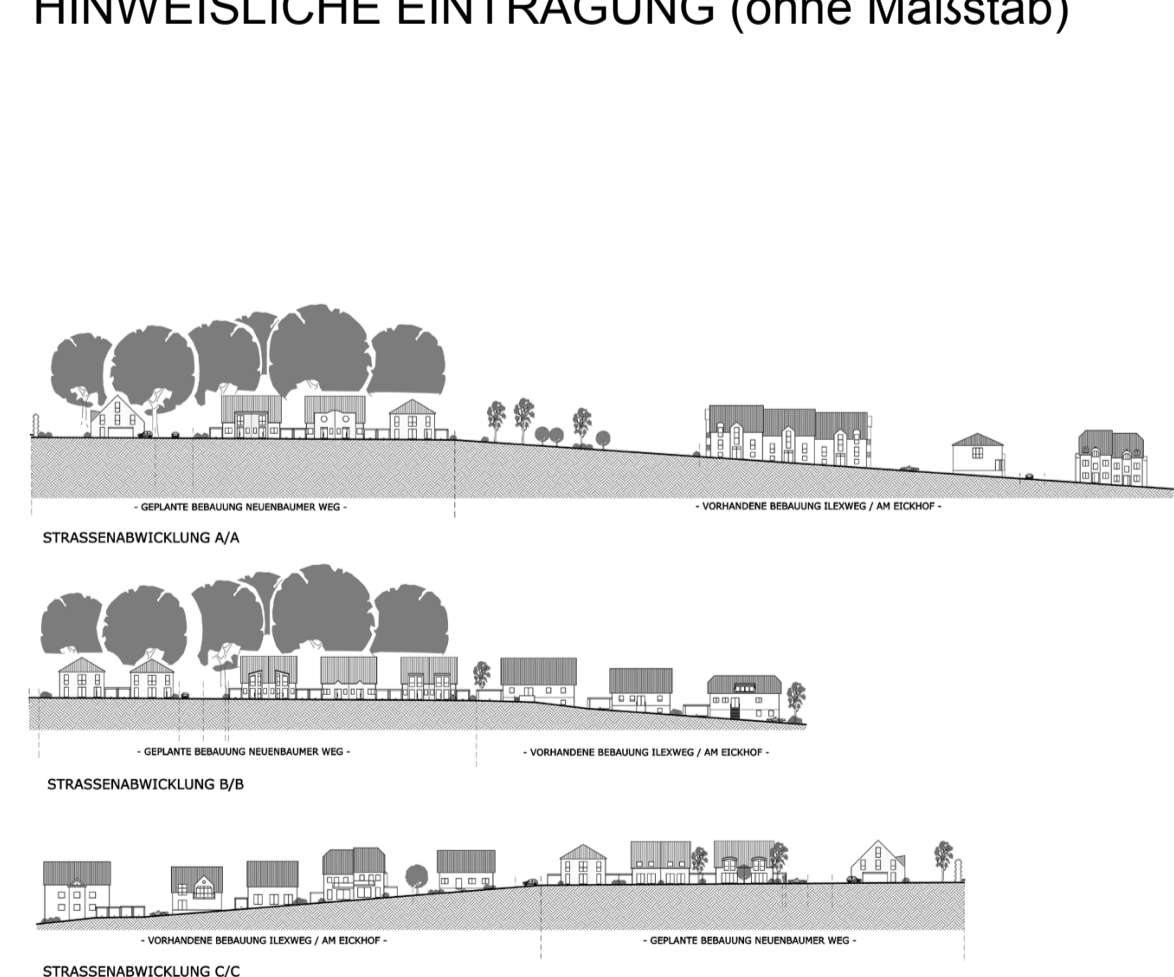
ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)



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	2580786,23	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	5684894,17			
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	5684938,44			
27	2580782,86	5684938,42			
28	2580789,75	5684928,75			
29	2580788,68	5684924,65			
30	2580778,44	5684907,95			

1044 V

Die Planunterlagen i. S. d. § 1 PlanV hat den Stand vom Mai 2006 Wuppertal, den

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

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

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

Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen Der Oberbürgermeister Wuppertal, den I. A.

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

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

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

Maßstab: 1 : 500

Lage im Stadtplan: 8084

Neuenbaumer Weg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1044 V