

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. 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 (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, zuletzt geändert 05.04.2005

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

WR Reines Wohngebiet

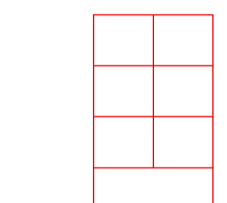
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- THmax. maximale Traufhöhe in Metern über festgesetzter Soll-Geländehöhe
- FHmax. maximale Firsthöhe in Metern über festgesetzter Soll-Geländehöhe

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

- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Doppelhäuser zulässig

Ausweisungsblok, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugeteil



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

- Straßengrenzungslinie
- F Fußweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

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

- Gasfernleitung unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Offentliche 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

- 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 Einschied) zu Gunsten

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

- 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)

- Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche und die Lage der Einzelbäume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Zwei Linien verlaufen parallel zueinander

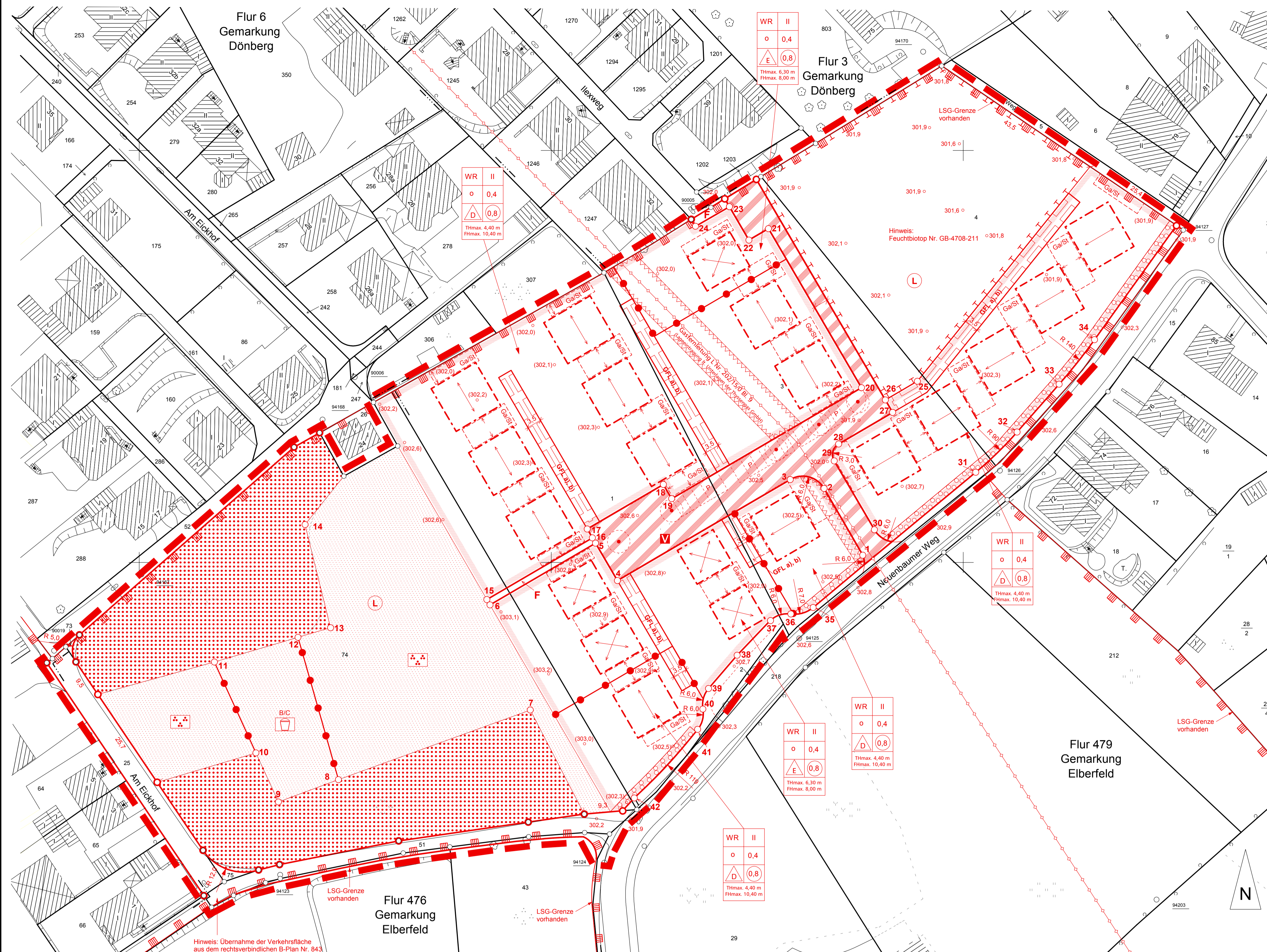
- R 3,0 Kreisbogen mit einem Radius

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

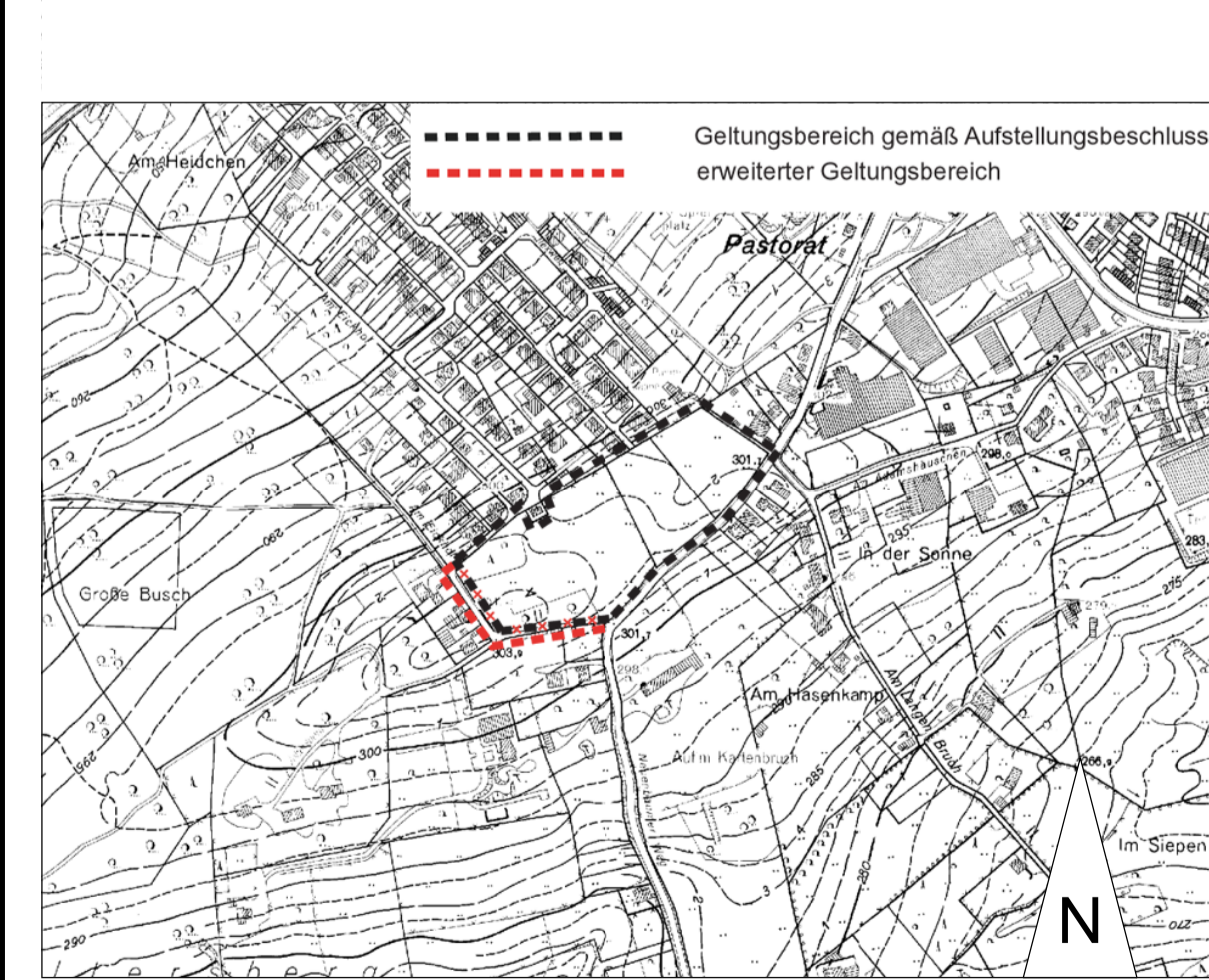
- Bestehende Geländehöhen (NHN)
- Bestehende Geländehöhen (NHN), zugleich festgesetzte Soll-Geländehöhe (NHN)

- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)

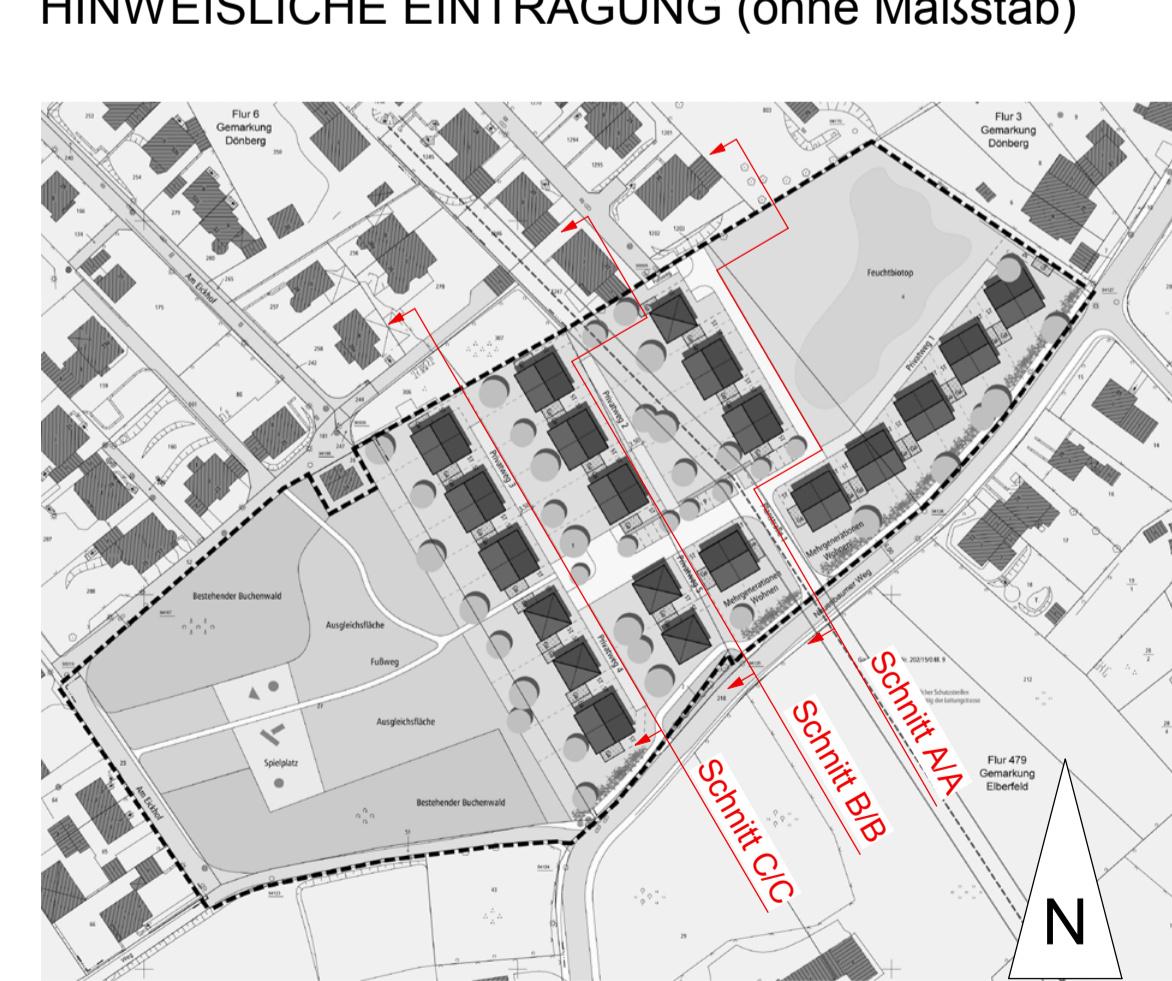
- Firststrich
- o 11 Koordinatenpunkt (als Beispiel)
- Geradheitszeichen



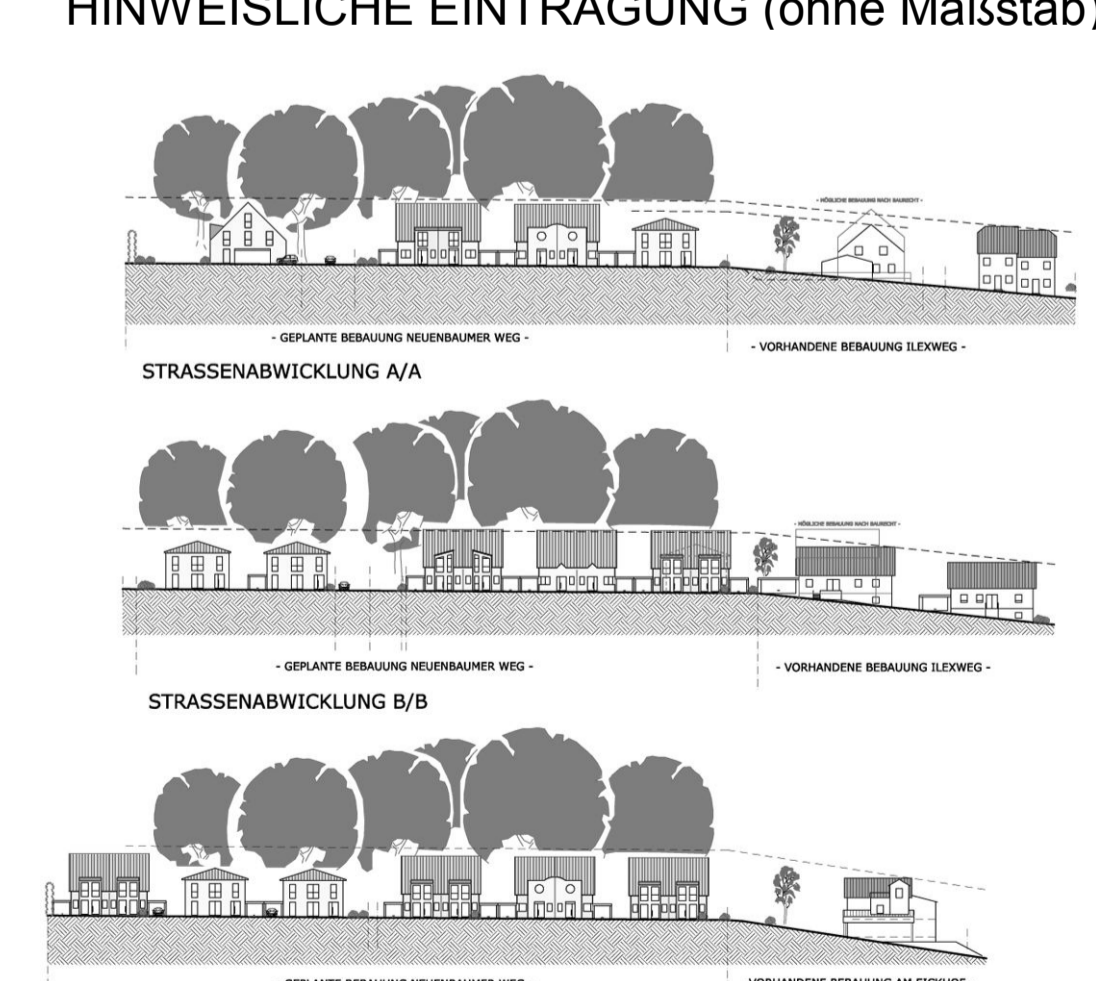
ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)



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	5684894,19	37	2580753,23	5684885,90
8	2580648,35	5684847,29	38	2580745,13	5684877,49
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	5684991,02			
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 Planunterlagen 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

Vorbahenträger BEMA Comfortbau GmbH Jägerhofstr. 111, 42119 Wuppertal Wuppertal, den
 Geschäftsführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen von Pesch & Partner, Zweigbürostr. 2, 56313 Herdecke Wuppertal, den
 Entwurfsverfasser

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

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

Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am 28.11.2006 für diesen Plan Nr. 1044 V die Einleitung des Sitzungsverfahrens gem. § 12 BauGB beschlossen. Farbe der Eintragung Wuppertal, den
 Vorsitzender des AB

Dieser Plan Nr. 1044 V ist vom 02.01.2007 bis zum 02.02.2007 öffentlich ausgestellt worden (§ 3 (2) BauGB).
 I. A.

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.
- 2.0 Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Festsetzung: In den Baugeländen ist ein Vorräten von Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu 1,50 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, wenn eine Gebäudeteile von 14,00 m nicht überschritten wird (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 31 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 eingetragene (§ 13 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Soll-Geländehöhen bis zu +/- 0,50 m zulässig.
2.4 Festsetzung: Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind auf die festgesetzten Soll-Geländehöhen bezogen. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.
- 3.0 Regelung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
3.1 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 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie innerhalb des Durchführungsvertrages sind die näheren Bestimmungen zur Konzeption des Mehrgenerationenwohnen 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 Drainschicht 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 geotechnische Untersuchung zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
4.3 Festsetzung: Unterkellerter Gebäude müssen mit einer 'Weißen Wanne' ausgeführt werden. Abweichungen sind in begründeten Einzelfällen zulässig. Die Gründe sind durch eine geotechnische Untersuchung zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
4.4 Festsetzung: Die Fläche des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbios sind einer Nutzungserweiterung zuzuführen. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. Das Mägut ist anschließend zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
4.5 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).
4.6 Festsetzung: Am westlichen und südöstlichen Rand des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbios 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 GaSt-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 Regelung 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 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 Hartregel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenrösche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rosa canina - Hundrose
- Rubus idaeus - Himbeere
- Salix aurita - Ohrwende
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

D. KAMPFMITTLERÄUMDIENST

Im Plangebiet können Funde von Munitionsresten nicht ausgeschlossen werden. Sollte bei Erschließungs- und Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen 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. 2021/5/0 BI 9

Die genaue Lage der Gasfernleitung L Nr. 2021/5/0 BI 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 (Thyssegas GmbH) oder dem beauftragten Netzunterhaltungsbetrieb (RWIE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH) abzustimmen. Dies gilt auch bei einer evtl. vorgesehenen Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern.

11. Landschaftsplan Wuppertal-Nord

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans Wuppertal-Nord.

12. Aufhebung

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.

Maßstab: 1 : 500 Lage im Stadtplan: **8084**

Neuenbaumer Weg

vorhabenbezogener Bebauungsplan 1044 V