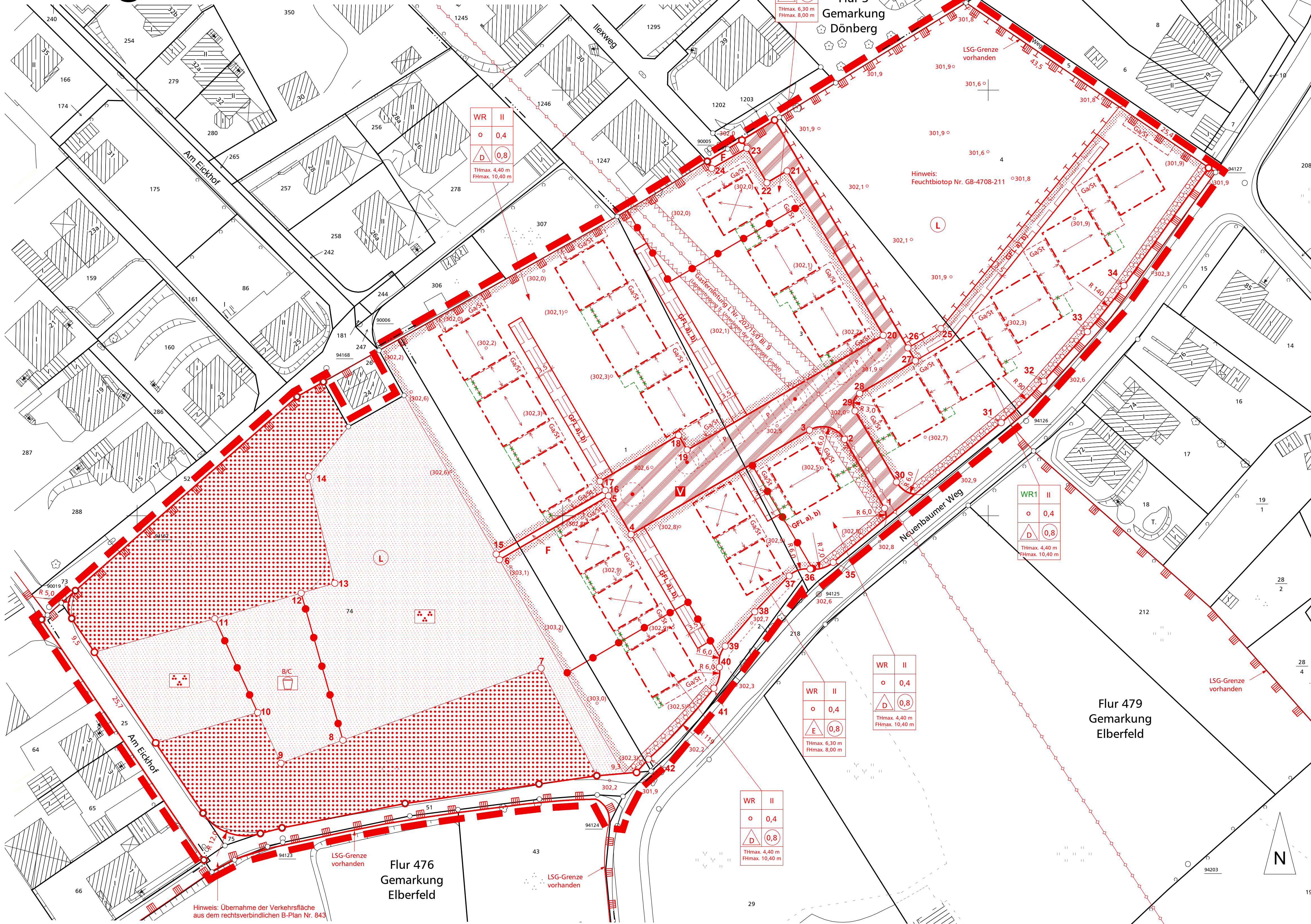
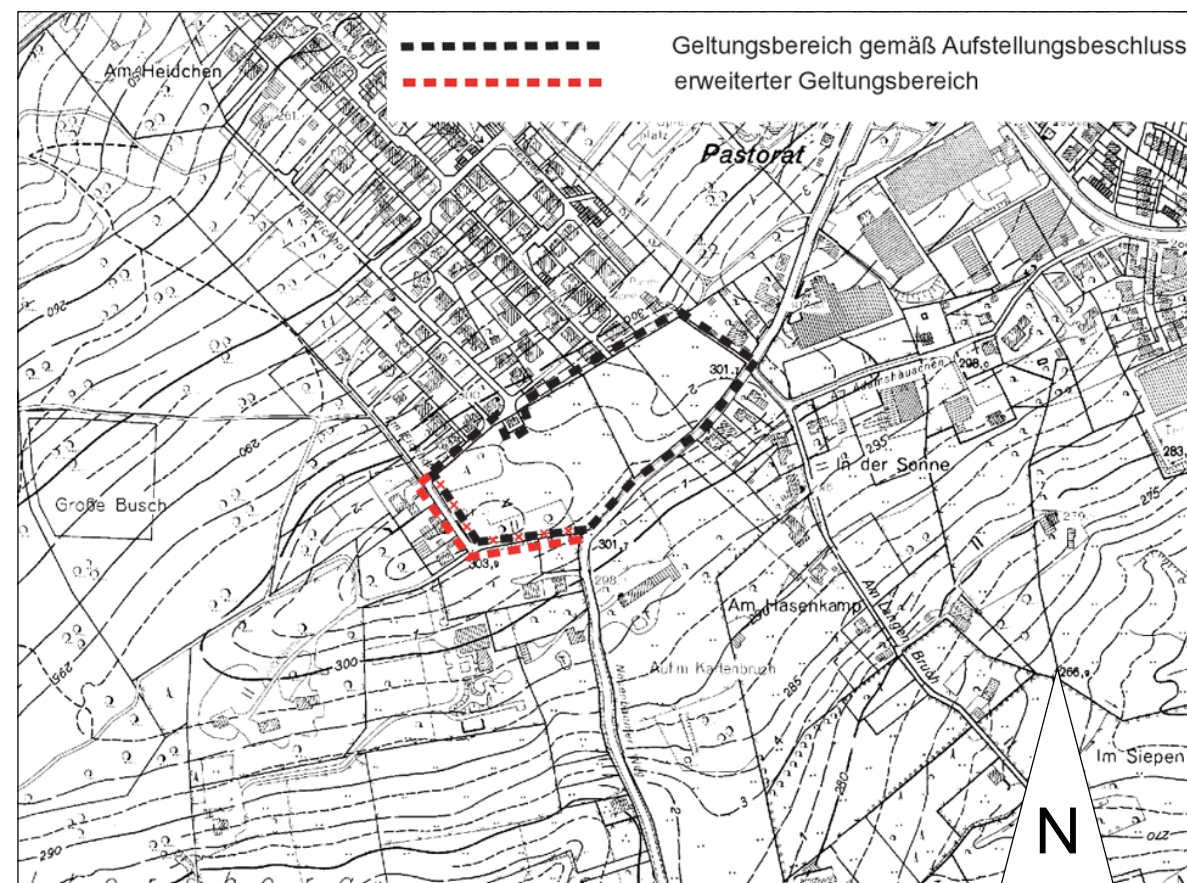


Anlage 04a zu VO/0748/07



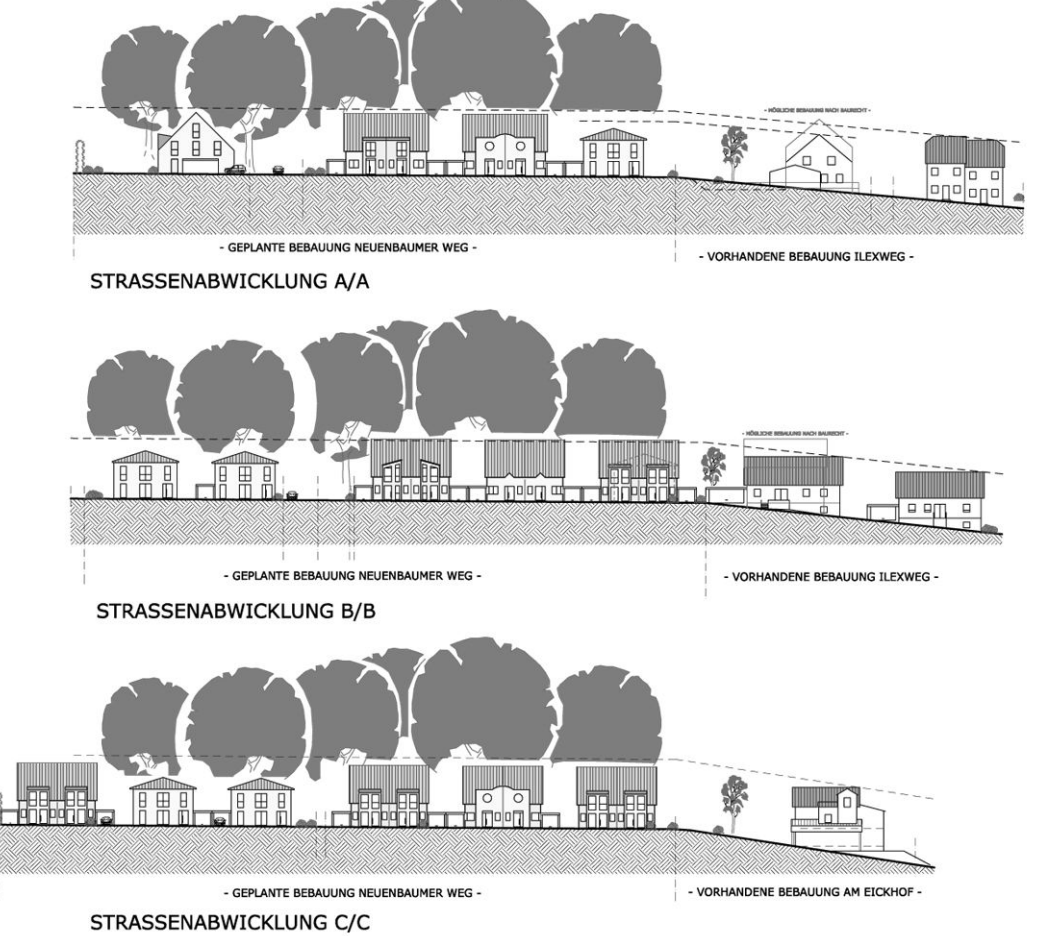
ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)



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	2580776,23	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	5684884,19	37	2580753,23	5684885,90
8	2580643,35	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	2580747,08	5684979,25			
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			

Stadt Wuppertal

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 das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 vom 27.12.2006).
- 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 (Planzeilenverordnung - 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 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332).

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

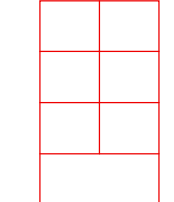
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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
○	Offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
△△	nur Doppelhäuser zulässig

Ausweisungsbereich, die Eintragungen gelten für das zugeordnete Baugebiet



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)

Gasfernleitung unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨	Öffentliche Grünfläche
△△	Parkanlage
□	Spielfeld 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

Planung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung der Baugebiete 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

Kreisbogen mit einem Radius

Eine planrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lichterichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

Bestehende Geländehöhen (NH-N)

Bestehende Geländehöhen (NH-N), zugleich festgesetzte Soll-Geländehöhe (NH-N)

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Grenze Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Firstrichtung

Koordinatenpunkt (als Beispiel)

Gerichtsbezugszeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- Regelung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 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.
- Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Festsetzung:** In den Baugebieten 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, § 31 Abs. 3 BauGB).
 - 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).
 - 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.
 - 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.
- Regelung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Festsetzung:** In den Baugebieten ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 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).
 - Festsetzung:** Unterstellte 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).
 - Festsetzung:** Die Fläche des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbiosphären sind einer Nutzungsintensivierung zuzuführen. Die Flächen sind 1 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - 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).
 - Festsetzung:** Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind 5 Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Lage der Einzelebäume ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 - Festsetzung:** Am westlichen und südöstlichen Rand des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbiosphären sind niedrig wachsende Sträucher zu pflanzen. Aus der Pflanzliste 2 unter Punkt C kann eine Auswahl getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Regelung zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
 - Festsetzung:** Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Ga/St-Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 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)

- Regelungen zur Gestaltung und zu Solarenergieanlagen**
 - Gestaltungsfestsetzung:** Die Fassaden und Dachneigungen 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.
 - 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.
 - Gestaltungsfestsetzung:** Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.
- PFLANZEMPFEHLUNGEN**
 - Pflanzlisten**
 - 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
 - Liste Nr. 2: Bepflanzung Randbereich des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten 62er Feuchtbiosphären**
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 Harttriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundrose
Rubus idaeus - Himbeere
Salix aurita - Ohrweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

D. HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

- Kampfmittelräumdienst**
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.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen**
Außerhalb des Plangebietes sind externe Ausgleichsflächen oder -maßnahmen erforderlich. Nähere Bestimmungen sind im Durchführungsvertrag geregelt.
- 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 Netznutzerunternehmern (RWE Westfalen-Essen-Ems Netzservice GmbH) abzustimmen. Dies gilt auch bei einer evtl. vorgesehenen Pflanzung von laubbearnenden Bäumen und Sträuchern.
- Landschaftsplan Wuppertal-Nord**
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1044 V liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans Wuppertal-Nord.
- Hinweis Lärmvorbelastung**
Im Reinen Wohngebiet 1 (WR1) existiert eine Vorbelastung durch gewerblich bedingte Schallimmissionen.
- Festsetzung:** Innerhalb der Baugebiete nach § 3 BauNVO sind nur die Vorhaben zulässig, welche in den näheren Bestimmungen des geltenden Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044 V - Neuenbaumer Weg - festgelegt sind (§ 12 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB).
- Kennzeichnung:** Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie die festgesetzten Waldflächen liegen im Wirkbereich des umgehenden Bergbaus.

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, den

Geschäftsführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen von Pesch & Partner, Zweibrückend 2, 56313 Herdecke Wuppertal, den

Entwurfsverfasser

Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen Der Oberbürgermeister Wuppertal, den

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 28.11.2005 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 Abs. 2 BauGB). Farbe der Eintragung Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den

I. A.

Der Rat der Stadt hat am 05.11.2007 für diesen Plan Nr. 1044 V die Änderungen beschlossen und den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) gefasst. Farbe der Eintragung Ressort Bauplanung Wuppertal, den

Oberbürgermeister

Durch Aushang ab dem 05.11.2007 ist der vom Rat der Stadt am 05.11.2007 gefasste Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 (1) BauGB). Der Oberbürgermeister Ressort Bauplanung, Katasteramt und Geodaten 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