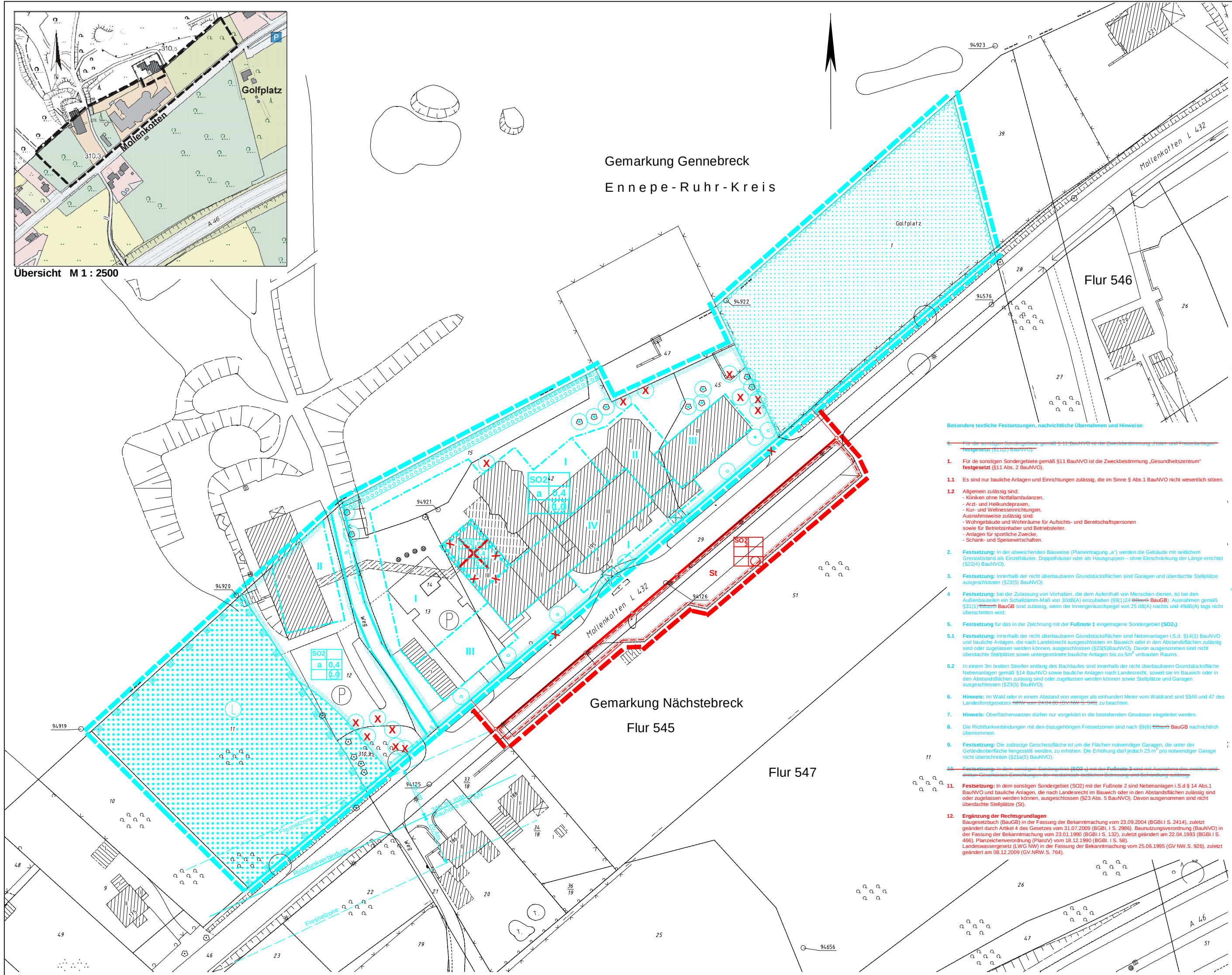

Besondere textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

~~1. Für die sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ist die Zweckbestimmung „Hotel- und Freizeitanlagen" **festgesetzt** (§11(2) BauNVO).~~

1. Für de sonstigen Sondergebiete gemäß §11 BauNVO ist die Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum" **festgesetzt** (§11 Abs. 2 BauNVO).

1.1 Es sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Sinne § Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.2 Allgemein zulässig sind:
- Kliniken ohne Notfallambulanzen,
- Arzt- und Heilkundepraxen,
- Kur- und Wellnesseinrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohngebäude und Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

2. **Festsetzung:** In der abweichenden Bauweise (Planeintragung „a") werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen – ohne Einschränkung der Länge errichtet (§22(4) BauNVO).

3. **Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen (§23(5) BauNVO).

4 **Festsetzung:** bei der Zulassung von Vorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist bei den Außenbauteilen ein Schalldämm-Maß von 30dB(A) einzuhalten (§9(1)24 ~~BBauG~~ BauGB). Ausnahmen gemäß §31(1) ~~BBauG~~ BauGB sind zulässig, wenn der Innengeräuschpegel von 25 dB(A) nachts und 49dB(A) tags nicht überschritten wird.

5. **Festsetzung** für das in der Zeichnung mit der **Fußnote 1** eingetragene Sondergebiet **($SO2_1$)**:

5.1 **Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. §14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht ausgeschlossen im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen (§23(5)BauNVO). Davon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze sowie untergeordnete bauliche Anlagen bis zu $5m^3$ umbauten Raums.

5.2 In einem 3m breiten Streifen entlang des Bachlaufes sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht, soweit sie im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (§23(5) BauNVO).

6. **Hinweis:** Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand sind §§46 und 47 des Landesforstgesetzes ~~NRW vom 24.04.80 (GV.NW.S. 546)~~ zu beachten.

7. **Hinweis:** Oberflächenwasser dürfen nur vorgeklärt in die bestehenden Gewässer eingeleitet werden.

8. Die Richtfunkverbindungen mit den dazugehörigen Fresnelzonen sind nach §9(6) ~~BBauG~~ BauGB nachrichtlich übernommen.

9. **Festsetzung:** Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Erhöhung darf jedoch 25 m^2 pro notwendiger Garage nicht überschreiten (§21a(5) BauNVO).

~~10. **Festsetzung:** In dem sonstigen Sondergebiet (SO 2 2) mit der **Fußnote 3** sind mit Ausnahme des zweiten und dritten Geschosses Einrichtungen der medizinisch-ärztlichen Betreuung und Behandlung zulässig.~~

11. **Festsetzung:** In dem sonstigen Sondergebiet (SO2) mit der Fußnote 2 sind Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen (§23 Abs. 5 BauNVO). Davon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze (St).

12. **Ergänzung der Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl, I S. 2986). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I S. 466). Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW.S. 926), zuletzt geändert am 08.12.2009 (GV.NRW.S. 764).

Stadt Wuppertal

1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden den Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN
Bundesbaugesetz (BBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr.1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S.3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl.I.S. 949); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO) (BGBl. I S.1763), Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanzV) (BGBl. I S. 833). Die nach § 103(1) 1, 2 und 4 der Landesbauordnung (BauONW) v. 27.01.1970 (GV.NW.S.96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1982 (GV.NW.S. 248), getroffenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungsmaßnahmen) sind nach §5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV.NW.S. 753) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.0 BESTANDSPLAN
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift-AUT NRW dargestellt.

4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN
Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

- Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
- 10,0 Die Linien verlaufen parallel zueinander
- Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
- R 60 Kreisbogen mit einem Radius z. B. R=60
- A 50 Klothoide mit einem Parameter z. B. A=50
- Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- vermessungstechnische Bezugslinie (z. B. Straßenachse)
- Wechselpunkt zwischen Baulinie und Baugrenze , soweit dieser auf einem geometrischen Element liegt (Gerade, Kreis usw.)

4.01 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.01.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB)
- WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
- MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
- MK Kerngebiet (§7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§9 BauNVO)
- SO Sondergebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- III - als Höchstgrenze (§§16(4), 20(1)BauNVO)
- III-V - als Mindest- und Höchstmaß (§§16(4), 20(1)BauNVO)
- (V) - zwingend (§§16(4), 20(1)BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- (0,7) Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
- 9,0 Baumassenzahl (§21 BauNVO)
- Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

4.01.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)
- o offene Bauweise (§22(2)BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
- D nur Doppelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
- H nur Hausgruppen zulässig (§22(2)BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
- DH nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig (§22(2)BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (§22(3)BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§22(4)BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
- Firstrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
- Baulinien (§23(2)BauNVO)
- Baugrenzen (§23(3)BauNVO)
- II III die Festsetzungen (z. B. II, III) gelten nur für die durch Baugrenzen (-linien) bestimmten Flächen

4.01.3 Dachformen und Dachneigungen
FD Flachdach, PD Pultdach, SD Satteldach, WD Walmdach, MaD Mansarddach, TD Trapezdach, 45°Dachneigung, PD(> >=15°), FD(< <=15°)

4.02 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)
U unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, TGa Tiefgarage, GGa Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze

4.03 Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)
- Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
- hen (§Q
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Kirchen, Anlagen u. Einrichtungen f. kirchl. Zwecke
- i102.INI
- F Feuerwehr
- Schutzbauten, Kaserne
- Post

Fläche für Sport- und Spielanlagen (§9(1)5 BauGB)
- Sportanlage
- Spielanlage

4.04 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§§9(1)10 und 24 BauGB)

4.05 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- F Fußweg
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- P Öffentlicher Parkplatz
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fällt eine Baugrenze (-linie) mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die Signatur der Baugrenze (-linie) in der Strichstärke der Straßenbegrenzungslinie verwendet.

4.06 Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9(1)12 und 14 BauGB)
Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abfall, Abwasser, Ablagerung

4.07 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)
- unterirdisch
- oberirdisch

E Elektrizität, S Schmutzwasser, R Regenwasser, M Mischwasser, Ö Fernöl, F Fernwärme, G Gas, W Wasser, P Postkabel

- Fließrichtung

Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eingetragen.

4.08 Grünflächen (§9(1)15 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Badeplatz
- Friedhof
- Zeltplatz
- Spielplatz mit Spielbereichsangabe A, B oder C (Nr. 2.11-2.13 Rd.Erl. d. IM v. 31.07.1974 (MBl. NW 1974 S. 1072), geändert durch Erlass vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1986) u. v. 29.03.1978 (MBl. NW 1978 S. 649)

4.09 Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9(1)16 BauGB)

4.10 Flächen für Aufschüttungen und

Abgrabungen (§9(1)17 BauGB)

4.11 Flächen für die Landwirtschaft (§9(1)18a BauGB)

Flächen für den Wald (§9(1)18b BauGB)

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

4.13 Mit Geh- (Gr), Fahr- (Fr) oder Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)
zugunsten der Allgemeinheit (All.)
zugunsten der Anlieger (Anl.)

4.14 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24 BauGB)

4.15 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)
- Baum

4.16 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)
- Baum

4.17 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung sowie für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a+b BauGB)

4.18 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BauGB)
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

4.19 Festlegung der Höhenlage
9,0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00 m beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN). TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, EH Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Maximalwert, mind. Mindestwert, LH lichte Höhe, GH Gebäudehöhe
⊕160,50 vorhandene Geländehöhe über NHN

4.20 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB)

5.0 KENNZEICHNUNGEN (§9(5)BauGB)
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9(5)1 BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5)3 BauGB)

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Umweltschutz (R. 106.23) zu benachrichtigen (Hinweis).

6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6)BauGB)
- Umgrenzung von Flächen nach Naturschutzrecht
- N Naturschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- Flächen für Bahnanlagen

Die Anbaubeschränkungszonen gem. §9 Fernstraßengesetz (FStrG) oder §25 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NW) sind nachrichtlich übernommen (§9(6)BauGB).
Richtfunkverbindungen mit zugehörigen Fresnelzonen sind nachrichtlich übernommen (§9(6)BauGB).

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz

Die im Plan eingetragenen Baudenkmäler unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW (nachrichtl. Übernahme) (§9(6)BauGB).

Deckblatt A
2. Änderung
811

Die Planunterlage i. S. d. §1 PlanzV hat den Stand vom April 2010 Der Oberbürgermeister Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten Wuppertal, den I.A. Ressortleiter	Die blauen Eintragungen entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 811, zuletzt bekanntgemacht am 18.07.1986 Der Oberbürgermeister Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten Wuppertal, den I.A. Ressortleiter	Entworfen im Der Oberbürgermeister Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den I.A. Ressortleiter	Die städtebauliche Planung ist gemäß §2 PlanzV festgelegt. Der Oberbürgermeister Ressort Vermessung, Kataster-amt und Geodaten Wuppertal, den I.A. Ressortleiter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 00.00.2010 für diesen Plan Nr. 811 2. Änderung Deckblatt A die Aufstellung der Änderung (§§1(8), 2(1) BauGB) beschlossen. Farbe der Eintragung Wuppertal, den Vorsitzender des AStaWiBa	Der Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen (AStaWiBa) hat am 00.00.2010 für diesen Plan Nr. 811 2. Änderung Deckblatt A die Offenlegung (§3(2) BauGB) beschlossen. Farbe der Eintragung Wuppertal, den Vorsitzender des AStaWiBa	Dieser Plan Nr. 811 2.Änderung Deckblatt A ist vom 00.00.2010 bis zum 00.00.2010 öffentlich ausgelegt worden (§3(2) BauGB). Farbe der Eintragung Ressort Bauen und Wohnen Wuppertal, den I.A.

Maßstab: 1 : 500 0 m 10 m 20 m 30 m	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: **8686**
Mollenkotten	
Bebauungsplan 811	