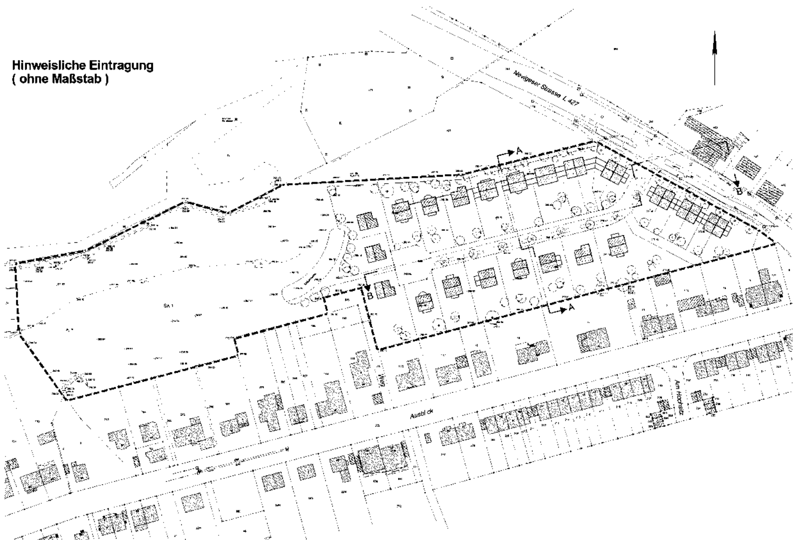
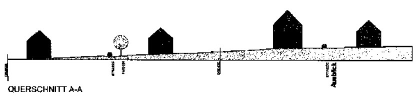
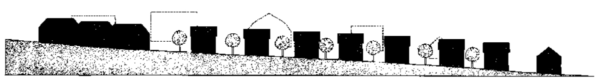
Hinweisliche Eintragung
(ohne Maßstab)



Hinweisliche Eintragung
(ohne Maßstab)

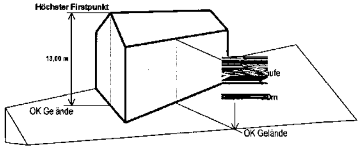


QUERSCHNITT A-A



QUERSCHNITT B-B

Planskizze zur textl. Festsetzung lfd. Nr. 12.2



1004

Planteil 2

Verfahrensstand:
1. Offenlegung
(§3(2) BauGB),
vom 10.11.2003
bis 10.12.2003

Koordinatenverzeichnis
(Preußische Landesaufnahme)

Pkt.Nr.	Rechts 25	Hoch 56
1	77967,30	83691,95
2	77966,43	83688,25
3	77976,05	83685,06
4	77978,76	83685,89
5	77959,19	83674,57
6	77968,03	83669,89
7	77946,39	83664,52
8	77948,83	83654,82
9	77842,73	83638,45
10	77834,54	83643,35
11	77819,02	83639,45
12	77821,10	83631,20
13	77821,83	83628,30
14	77824,27	83618,60
15	77840,59	83622,70
16	77844,04	83628,47
30	77788,27	83656.08
31	77791,19	83654.99
32	77793,94	83650.26
33	77793,99	83648.79
34	77792,13	83639.93
35	77790,44	83635,75
36	77786,42	83629.29
37	77793,87	83624.36
38	77784,66	83619.02
39	77771,07	83612,63
40	77765,31	83609,17
41	77758,43	83606,79
42	77754,52	83607.58
43	77750,06	83611.77
44	77748,20	83614.98
45	77745,56	83617.72
46	77742,97	83618.37
47	77736,20	83618.42
48	77733,61	83618.26
49	77773,77	83617.76
50	77777,71	83620.99
51	77780,84	83625.09
52	77785,40	83632.42
53	77781,95	83681,22

10

7.0 **Festsetzungen für die WR-Gebiete:**

7.1 Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 um bis zu 50% zusätzlich versiegelbarer Flächen gem. §19(4) BauNVO ist nicht zulässig.

7.2 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§9(1)6 BauGB).

8.0 **Festsetzungen** für das **Reine Wohngebiet** mit der **Fußnote 1 (WR₁)**:

8.1 Für die Gebäude ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Hausbreite von höchstens 14 m zugelassen.

8.2 Es sind nur Garagen mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig (§9(1)25a BauGB).

9.0 **Festsetzung** für das **Reine Wohngebiet** mit der **Fußnote 2 (WR₂)**:
Für die Gebäude ist aus Schallschutzgründen eine abweichende Bauweise **festgesetzt**. Es werden Gebäude als Einzelhäuser mit einer Hausbreite von höchstens 15 m festgesetzt mit seitlich bis zur Grundstücksgrenze angebauten Garagen mit Satteldächern, deren Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet und deren Firsthöhe maximal 6,0 m und minimal 3,5 m über fertigem Gelände liegen muss. Wenn diese Garagen nicht erstellt werden, müssen zwischen den Gebäuden Wände mit entsprechend dem Schallschutzgutachten erforderlicher Schallschutzwirkung errichtet werden, deren Höhe i.M. 3,5 m über fertigem Gelände liegen muss (§9(1)24 BauGB).

~~10.0 Festsetzung für das Reine Wohngebiet mit der Fußnote 3 (WR₃): Die Errichtung von Garagen mit Satteldach ... zulässig (§9(1)24 BauGB).~~

11.0 **Festsetzung** für die **Allgemeinen Wohngebiete (WA)**:
Für die Gebäude ist aus Schallschutzgründen eine abweichende Bauweise **festgesetzt**. Es werden Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser als Grenzbebauung zugelassen. Wenn keine Grenzbebauung erfolgt, müssen Garagen seitlich bis zur Grundstücksgrenze angebaut und mit Satteldächern versehen werden, deren Firsthöhe i.M. maximal 6,0 m und minimal 3,5 m über fertigem Gelände liegen muss. Wenn diese Garagen nicht erstellt werden, müssen zwischen den Gebäuden Wände mit entsprechend dem Schallschutzgutachten erforderlicher Schallschutzwirkung errichtet werden, deren Höhe i.M. 3,5 m über fertigem Gelände liegen muss (§9(1)24 BauGB).

10

~~11.1 Hinweis für die WA-Gebiete: Die Zahl der Wohneinheiten ist im städtebaulichen Vertrag vom ... abschließend geregelt.~~

12.0 **Festsetzungen für alle Baugebiete:**

12.1 Für die Wohn- und Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig (§9(4) BauGB i.V.m. §86(4) BauONW).

12.2 Die im Bebauungsplan gemessenen vorhandenen Geländehöhen sind die Bezugsmaße für die First- und Traufhöhenfestlegung der Wohngebäude.
Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude darf in allen Baufeldern maximal 13,0 m über der mittleren Geländehöhe – bezogen auf die Wand unterhalb des Giebels – liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolation auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte.
Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude darf in allen Baufeldern maximal 7,5 m und muss minimal 4,5 m über der mittleren Geländehöhe bezogen auf die Wand unterhalb der Traufe liegen. Die Geländehöhe ist zu ermitteln durch Interpolation auf der Grundlage der im Plan ausgewiesenen Höhenpunkte. Als Bezugsmaß für die Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Oberfläche der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut.

12.3 Überschreitungen der Baugrenzen im Bereich der straßenseitigen Vorgärten sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² für Hauszugänge (Windfang u.ä.) bis zu einer Tiefe von 1,5 m möglich. Überschreitungen der Baugrenzen sind auf der Gebäuderückseite (Gartenseite) für untergeordnete Bauteile wie Auskragungen, Balkone u.ä. bis zu einer Tiefe von 1,5 m möglich (§9(1)2 BauGB i.V.m. §23(3) BauNVO).

13.0 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß §14(1) BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gartenhäuschen und Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² sowie Terrassen. Für Nebenanlagen gemäß §14(2) BauNVO sind Ausnahmen grundsätzlich zulässig (§23(5) BauNVO).

14.0 **Kennzeichnung:**
Die Wohngebiete **(WA** und **WR)** sind durch Verkehrslärm vorbelastet (Kennzeichnung gemäß §9(5) BauGB).

15.0 **Festsetzung zum Schallschutz:**
Für die **Allgemeinen** und **Reinen Wohngebiete (WA und WR)** ist für Neubauwohnungen gemäß §9(1)24 BauGB – unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels – bei der Außenbauteilen ein Schalldämmmaß von 37 dB(A) einzuhalten. Gemäß §31(1) BauGB sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass in den Aufenthaltsräumen in der Nacht ein Innengeräuschpegel von 25 dB(A) und am Tag ein Innengeräuschpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

16.0 **Festsetzung:** Die mit „**SA 1**" bezeichnete Fläche ist als Ersatz- und Ausgleichsfläche gem. §9(1)20 BauGB **festgesetzt**. Innerhalb dieser Fläche werden die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan durchgeführt. Die erforderlichen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser einschließlich der erforderlichen Zuwegung sowie die Verlegung, der Betrieb und die Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig.

17.0 **Pflanzgebot und Erhaltungsgebot:**

17.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind gemäß §9(1)25a BauGB auf der dafür festgesetzten Ausgleichsflächen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Begleitplans vorzunehmen.

17.2 Die Lage der anzupflanzenden Einzelbäume ist nicht festgesetzt.

18.0 **Boden und Gewässerschutz:**
Das Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen versiegelten Flächen soll einer zentralen Retentionsanlage zugeleitet und von dort diffus dem zu renaturierenden Bachlauf zugeführt werden (§9(1)14 BauGB i.V.m. §51 a LWG NW). Die Anlage ist als Ver- und Entsorgungsfläche entsprechend §9(1)14 BauGB **festgesetzt** und der WSW AG unterstellt. Die Vorgaben zur Niederschlags-Entwässerung werden im Erschließungsvertrag geregelt.

19.0 **Festsetzung:** Entlang des zu renaturierenden Gewässers „Ausblicksiefen" ist beidseitig in einer Breite von jeweils 10m (Gesamtbreite 20m) eine Fläche zum Hochwasserschutz gem. §9(1)16 BauGB **festgesetzt**. Die Lage ist nicht festgesetzt.

19.1 Der Hochwasserschutzstreifen ist zugleich Gewässerschutzstreifen.

19.2 **Festsetzung:** Entlang des Gewässers „Eigenbach" ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beidseitig in einer Breite von jeweils 10m ein Gewässerschutzstreifen **festgesetzt**. Die Lage ist nicht festgesetzt.

20.0 **Festsetzung:** Die Zuwegung zur Retentionsmulde und Versickerungsfläche für Regenwasser wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (für Ver- und Entsorgungsträger und den Landwirt) gemäß §9(1)11 BauGB festgesetzt.

21.0 **Hinweis:** Die Aufteilung der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Fahrbahnmarkierungen, Fahrspuren, Stellplätze und sonstigen Eintragungen ist nicht festgesetzt, sondern lediglich hinweislich zum besseren Verständnis eingetragen.

22.0 **Kennzeichnung:** Unterkellerte Gebäude müssen mit weißer oder schwarzer Wanne gebaut werden. Abweichungen sind im Einzelfall zulässig und durch Fachgutachten zu begründen (Kennzeichnung gemäß §9(5)1 BauGB).

23.0 **Aufhebungen:** Für den Geltungsbereich des B.-Pl. 1004 sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Pläne aufgehoben, insbesondere der nachfolgend aufgeführte B.-Pl. 448, zuletzt rechtsverbindlich bekanntgemacht am 18.07.1986.

Stadt Wuppertal

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

2.0 **RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850); 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 25.09.2001 (GV NW S. 734)

3.0 **BESTANDSPLAN**
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift-AJT 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
- 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)
(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(3)BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
	Firstrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
- Baulinien (§23(2)BauNVO)
- Baugrenzen (§23(3)BauNVO)
- 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, GGa Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze

4.03 **Fläche für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)**
- Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitl. Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Kirchen, Anlagen u. Einrichtungen f. kirch. Zwecke
- Anlagen und Einrichtungen für öffentl. Verwaltung
- Feuerwehr; Schutzbauten, Kaserne; Post

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

4.04 **Umgrenzung von 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; 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, G Gas, F Fernwärme, W Wasser, P Postkabel
- Fließrichtung

Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eingetragen.

4.08 **Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Parkanlage; Dauerkleingärten
- 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 Normal Null (NN); TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, EH Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Maximalwert, mind. Mindestwert, LH lichte Höhe, GH Gebäudehöhe
⊕ 150,50 vorhandene Geländehöhe über NN

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 Boden 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 Boden bzw. Auffüllmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Umwelt, Grünflächen und Forsten (R. 103.23) zu benachrichtigen (Hinweis)

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

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)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen Denkmalschutz

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

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen

Maßstab: 1 : 500 (0 m, 10 m, 20 m, 30 m)	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 77/7883

Nevigeser Straße / Am Eigenbach

Bebauungsplan 1004 Planteil 2

Satzungsbeschluss
Behandlung der Anregungen