Anschluss Planteil 1

Auf die Darstellung der Geländehöhen aus der rechtsverbindlichen Fassung vom 28.10.1988 wurde aufgrund der vorgenommenen Geländeveränderungen durch die inzwischen erfolgte Bebauung verzichtet.

Besondere textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Aufhebungen

1.0 **Festsetzungen** für die in der Zeichnung mit der **Fußnote 1** bezeichneten Baugebiete: **siehe lfd. Nr. 36**

2.0 ——

3.0 **Festsetzung** für die in der Zeichnung mit der **Fußnote 2** bezeichneten Baugebiete: **siehe lfd. Nr. 39**

4.0 **Festsetzung:** Von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird (§17(5) BauNVO).

5.0 **Festsetzung:** In den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach §8(3)1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig (§1(6)2 BauNVO).

6.0 **Festsetzung:** Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Erhöhung darf jedoch 20% nicht überschreiten (§21a(5) BauNVO).

7.0 **Festsetzung:** In den Baugebieten, für die eine **abweichende Bauweise** (Planeintragung -a-) nach §22(4) BauNVO eingetragen ist, werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser - ohne Einschränkung der Länge - errichtet.

8.0 **Festsetzung:** Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete bauliche Anlagen über 5 cbm umbauten Raum, Garagen, überdachte Stellplätze, Verkaufs- und Ausstellungsstände sowie Schwimmbecken über 50 cbm Beckeninhalt ausgeschlossen (§23(5) BauNVO).

9.0 ——

10.0 **siehe lfd. Nr. 31**

11.0 ——

12.0 **Festsetzung:** Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

13.0 Die im Plan mit den Buchstaben A-B und C-D bezeichneten Straßenabschnitte (Regentenstraße, Hessische Straße) sind **hinweislich** als verkehrsberuhigte Zonen eingetragen.

14.0 ——

15.0 ——

16.0 ——

17.0 ——

18.0 ——

19.0 Die Regenwasser – (R) und Schmutzwasserkanäle (S) sind als **Hinweis** eingetragen.

20.0 Die Anbaubeschränkungszonen gemäß §9 Fernstraßengesetz (FStrG) sind als **nachrichtliche Übernahmen** nach §9(6) BBauG eingetragen.

21.0 ——

22.0 ——

23.0 ——

24.0 ——

25.0 ——

26.0 ——

27.0 ——

28.0 ——

29.0 ——

30.0 ——

31.0 **zu 10:** Die im Plan eingetragenen Traufhöhen (TH) sind nach §16(3) BauNVO **festgesetzt** (**Hinweis:** siehe hierzu auch Nr. 4.17 der Allgemeinen Erläuterungen).

32.0 ——

33.0 ——

34.0 ——

35.0 **Festsetzung** für die Flurstücke 118/35, 117/35 und 98/35 zu Flur 474 der Gemarkung Langerfeld westlich des Hauses Regentenstraße 56: **siehe lfd. Nr. 37.**

36.0 **zu 1:** Bei den Betrieben, Betriebsteilen und Anlagen, die in diesem Gebiet errichtet werden, ist insbesondere durch bauliche Ausbildung, Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, bzw. durch Schallschutzwände und Anordnung bzw. Abschirmung der Verkehrsanlagen zu gewährleisten, dass an den Grenzen dieses Gebietes zu den benachbarten Wohn- und Mischgebietsbereichen die Beurteilungspegel von 60dB(A) tagsüber und 45dB(A) nachts - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - insgesamt nicht überschritten werden (§9(1)24 BBauG).

37.0 **zu 35:** Bei der Zulassung von Neuwohnungen - unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels - ist bei den Außenbauteilen ein Schalldämm-Maß von 31dB(A) einzuhalten (§9(1)24 BBauG). Gemäß §31(1) BBauG sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass im jeweiligen Baugebiet in den Aufenthaltsräumen nachts ein Innengeräuschpegel von 25dB(A) und tagsüber ein Innengeräuschpegel von 35dB(A) nicht überschritten werden.

38.0 ~~Für die Gemeinbedarfsfläche für Zwecke des zivilen Schutzes sind Art und Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. (Das Grundstück besitzt nicht die Rechtsqualität eines Bebauungsplanes gemäß §30 BBauG).~~

39.0 **zu 3:** Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie unmittelbar mit einem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieb zusammenhängen und die Einzelhandelstätigkeit funktionell und betriebsstrukturell nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt (§§1(5), 1(9) BauNVO).

40.0 ——

41.0 ——

Stadt Wuppertal

42.0 Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

43.0 Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE):
Automatenspielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten – sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

44.0 Festsetzungen für die Mischgebiete (MI):
In den nicht überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten sind Automatenspielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten – nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
In den überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten sind Automatenspielhallen und Wettbüros - als Unterart der Vergnügungsstätten – nur ausnahmsweise zulässig, wenn

a) Eine Wegstrecke von mindestens 100 Metern zwischen Automatenspielhallen oder Wettbüros zu- und untereinander eingehalten wird,

b) Eine Wegstrecke von mindestens 50 Metern zwischen dem beantragten Standort und bereits vorhandenen sozialen Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Schulen, öffentlichen Spielplätzen, kirchliche Einrichtungen, Jugendzentren, Sucht- und Schuldnerberatungsstellen) eingehalten wird.
Die Abstände bemessen sich aus der kürzesten Distanz (Luftlinie) zwischen den Zugängen zu den jeweiligen Nutzungen. Ausnahmsweise können die erforderlichen Mindestabstände unterschritten werden, wenn durch eine besondere topografische Gegebenheit oder städtebauliche Lage die Wegstrecke unterbrochen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB).

45.0 Gestaltungsfestsetzungen für die Mischgebiete (MI):
Für Werbeanlagen bzw. Fassadengestaltungen von zulässigen Automatenspielhallen und Wettbüros im Plangebiet 776/1 – Hessische Str./Regentenstr. - ist der Gebrauch von Wechselwerbeanlagen und blinkenden Werbeanlagen nicht zulässig. Die den Straßen bzw. Gehweg zugewandten Schaufensterscheiben dürfen nicht mit Folie oder ähnlichen blickdichten Materialen beklebt werden. Die Beklebung von Schaufenstern mit mattierter Klarsichtfolie bis zu einer Höhe von maximal 2 Meter gemessen von dem Straßen- bzw. Gehwegniveau ist zulässig (§ 86 Abs. 1 BauO NW i. Verb. m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB). Die Aufbringung eines Schriftzuges ist nur mit Einzelbuchstaben zulässig, Einzelbuchstaben und Symbole müssen dabei plastisch aus der Fläche heraustreten, so dass sie sich vom Untergrund abheben.

46.0 Hinweise für den Bereich des ehemaligen Spielplatzes an der Schwelmer Str. 71/ Ecke Preußenstr.:
Bei Bodeneingriffen im Bereich des ehem. Spielplatzes Schwelmer Str. 7/ Ecke Preußenstr. werden künstliche Anschüttungen mit u.a. erhöhten PAK-Gehalten angetroffen. Bei diesen Bodenmassen ist davon auszugehen, dass diese nur bedingt vor Ort wiederverwertet werden können und ggf. ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen sind.
Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen im Aufschüttungsbereich - beachtet und auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu beteiligen.

47.0 Ergänzung der Rechtsgrundlagen
Ab dem 1. Oktober 2017 gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Deckblatt A
1. Änderung

776/1

Planteil 2

Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500 0 m 10 m 20 m 30 m		Parametereinstellung: UTM Maßstabsreduktion: 0,9996 Maßstabsreduktion vor Ort: 0,999742866 Streckenreduktion: -2,6 cm auf 100 m mittlerer Rechtswert: 378,190 km Erdradius: 6383 km mittlere ellip. Höhe: 250,00 m
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: **37781/82, 37881/82**	Lagefestpunktfeld: ETRS 89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN 2016

Hessische Straße / Regentenstraße

Bebauungsplan 776/1

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen