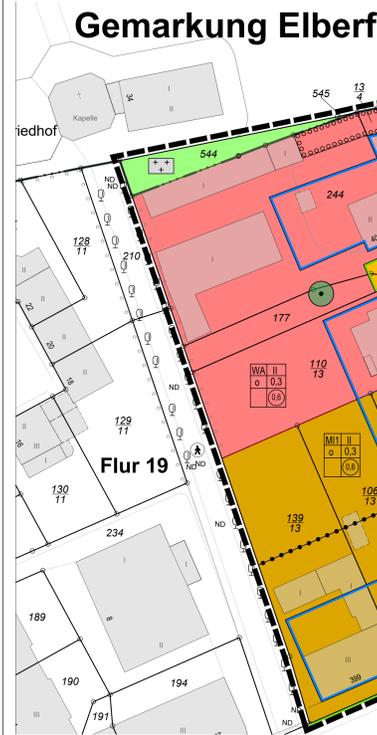


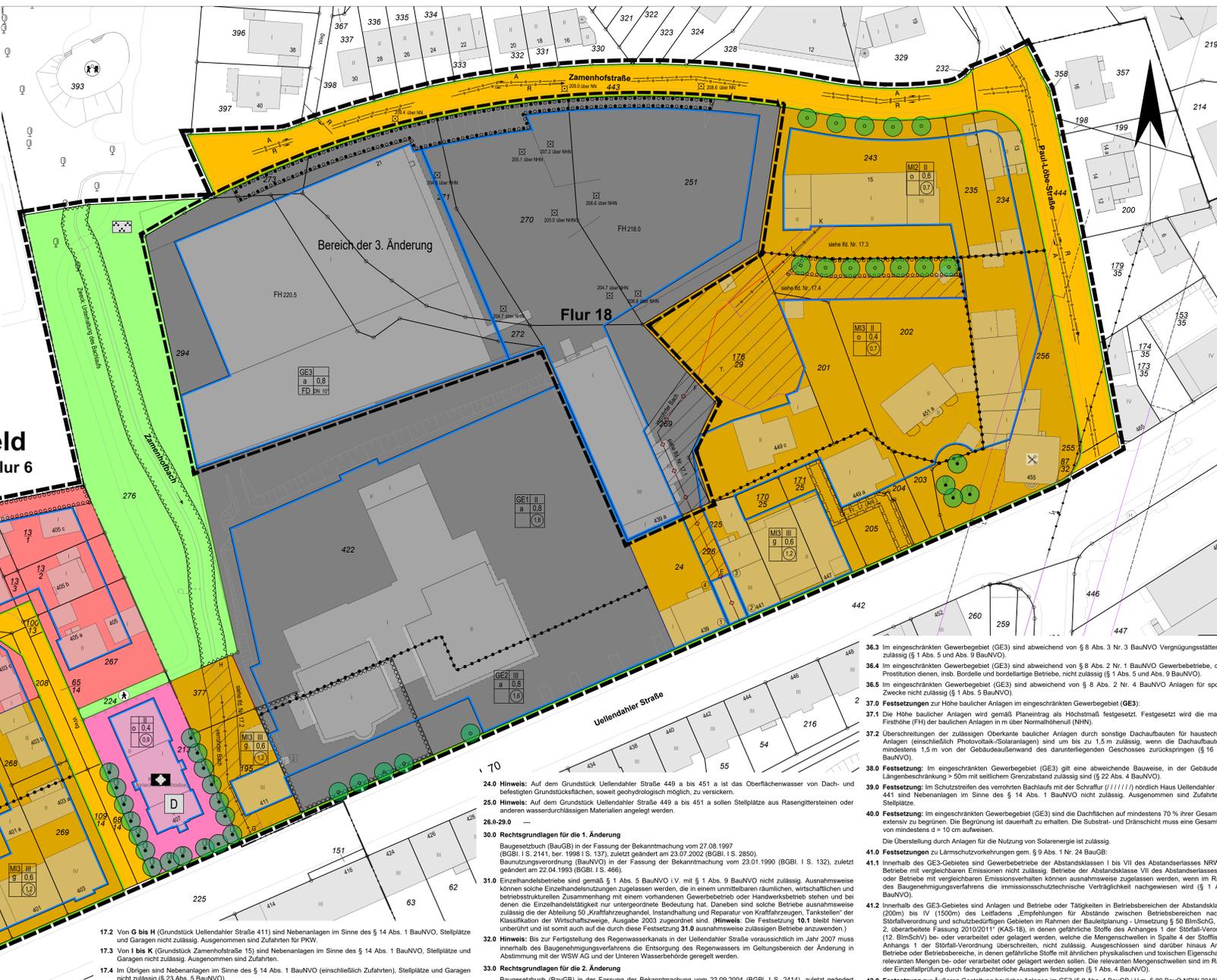
- 1.0 Eintragungssystematik
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen.
- 2.0-7.0 ---
- 8.0 Festsetzung: Für das Plangebiet 810A gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 9.0 ---
- 10.0 Festsetzungen für die in der Zeichnung mit den Fußnoten 1 oder 2 bezeichneten Gewerbegebiete (GE1, GE2):
- 10.1 Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO ist dahingehend eingeschränkt, dass diese das Wohnen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören dürfen (§§ 8 Abs. 2, 1 Abs. 4 BauNVO).
- 10.2 siehe lfd. Nr. 31.0
- 10.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Dies gilt auch für gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO (§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 9 BauNVO).
- 10.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§§ 1 Abs. 6, 1 Abs. 9 BauNVO).
- 11.0 Festsetzungen und Kennzeichnung für die in der Zeichnung mit der Fußnote 1 bezeichneten Mischgebiete (M1):
- 11.1 Festsetzung: Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen "Einzelhandelsbetriebe" sind nicht zulässig (§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 9 BauNVO).
- 11.2 Festsetzung: Bei der Zulassung von Aufenthaltsräumen (wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräumen) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels bei den Außenbauteilen das Schallleistungsmaß der Schallschutzklasse 2 einzuhalten (30 bis 34 dB(A)) (nach DIN 4109). Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass in den jeweiligen Baugebieten in den Aufenthaltsräumen nachts ein Innengeräuschpegel von 30 dB(A) und tagsüber ein Innengeräuschpegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden.
- 11.3 Kennzeichnung: Die mit der Fußnote 1 bezeichneten Mischgebiete sind durch Schallimmissionen vorbelastet (§ 9 Abs. 5 BauGB).
- 12.0 Festsetzungen für das in der Zeichnung mit der Fußnote 2 bezeichnete Mischgebiet (M2):
- 12.1 Betriebe des Einzelhandels gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem handwerklichen oder Dienstleistungsbetrieb in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht besteht (§§ 1 Abs. 6, 1 Abs. 4 Nr. 2, 1 Abs. 9 BauNVO). Zu den ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten gehören insbesondere:
Kfz-Einzelhandel mit Reparatur, Autoelektrik mit Reparatur, Reifenhandel mit Reparatur, Elektrohandwerk, Büromaschinenhandel einschließlich Computersistemen mit Reparaturbetrieb.
- 12.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).



Gemarkung Elberfeld Flur 6

Flur 19

- 13.0 Festsetzungen und Kennzeichnung für die in der Zeichnung mit der Fußnote 3 bezeichneten Mischgebiete (M3):
- 13.1 Bei der Zulassung von Aufenthaltsräumen (wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräumen) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels bei den Außenbauteilen das Schallleistungsmaß der Schallschutzklasse 2 einzuhalten (30 bis 34 dB(A)) (nach DIN 4109). Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass in den jeweiligen Baugebieten in den Aufenthaltsräumen nachts ein Innengeräuschpegel von 30 dB(A) und tagsüber ein Innengeräuschpegel von 45 dB(A) nicht überschritten werden.
- 13.2 Kennzeichnung: Die mit der Fußnote 3 bezeichneten Mischgebiete sind durch Schallimmissionen vorbelastet (§ 9 Abs. 5 BauGB).
- 14.0 Festsetzung: In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise (Planeintragung „a“) nach § 22 Abs. 4 BauNVO eingetragen ist, werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand - ohne Einschränkung der Länge - errichtet.
- 15.0 Die Abgrenzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist zugleich als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung festgesetzt.
- 16.0 Die Baugrenzen von 1 nach 4 und von 2 nach 3 sind im Erdgeschoss festgesetzt (Bereich Haus Uellendahlstraße 439/441). Die Baugrenzen von 1 nach 2 und von 3 nach 4 sind für die Obergeschosse festgesetzt.
- 17.0 Festsetzungen für die mit einer Schraffur (//////) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§23(5) BauNVO):
- 17.1 Von B bis F (nördlich Haus Uellendahlstraße 441) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, ausgenommen sind Zufahrten, Stellplätze.
- 17.2 Von G bis H (Grundstück Uellendahlstraße 411) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten für PKW.
- 17.3 Von I bis K (Grundstück Zamenhofstraße 15) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten.
- 17.4 Im Übrigen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (einschließlich Zufahrten), Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 18.0 Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.
- 19.0 Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht festgesetzt.
- 20.0 Die Hochspannungsfreileitung ist nachträglich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Nutzungen innerhalb der Schutzzone sind mit dem Träger der Leitung abzustimmen.
- 21.0 Die im festgesetzten Gewerbegebiet (GE2) mit der Signatur lfd. Nr. 5 umgrenzte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Altlast gekennzeichnet. Diese Fläche ist mit einer Restbelastung von Mineralöl- / Kohlenwasserstoffen aus dem ehemaligen Tankstellenbetrieb belastet. Für diese Fläche ist folgendes zu beachten:
- Die Fläche ist nur in Absprache und mit Zustimmung der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zu entsiegeln (Hinweis).
- Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden (Hinweis).
- 22.0 Hinweis: Zurzeit (Dezember 1994) liegen bei der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Wuppertal keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. Es wird aber darauf hingewiesen, dass neue Erkenntnisse bezüglich Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind. Daher können bei Umsetzung bestehender Gewerbebestände im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Schadstoffpotenzials und zur schadlosen Entsorgung eventuell anfallender Aushubmaterials erforderlich werden. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwenden. Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zu benachrichtigen.
- 23.0 Hinweis: In den Häusern Uellendahlstraße 451a und 455 sowie hinter Nr. 437 befinden sich Brunnen.



- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - FH 12,4 m Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Offentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Einfahrtsbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- oberirdisch unterirdisch
 - Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Offentliche Grünflächen
 - Parkanlage Friedhof
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume Erhaltung Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, (Dr.), Fahr-, (Fu) und Leitungsleitungen (L) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (AG), zugunsten der Anlieger (AL), zugunsten der Versorgungsträger (Ver), Ver- und Entsorgungsträger (V+E) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 BauGB))
 - vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe in m über NN / über UN
 - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Anforderungen an die Gestaltung**
- SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, WD Walmdach, PD Putzdach)
 - DN 30° Dachneigung, als Höchstmaß

3. Änderung Deckblatt A 810A

Offenlegungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 37182,37282	Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016
Uellendahl Str. / Zamenhofstraße		
Bebauungsplan 810A		