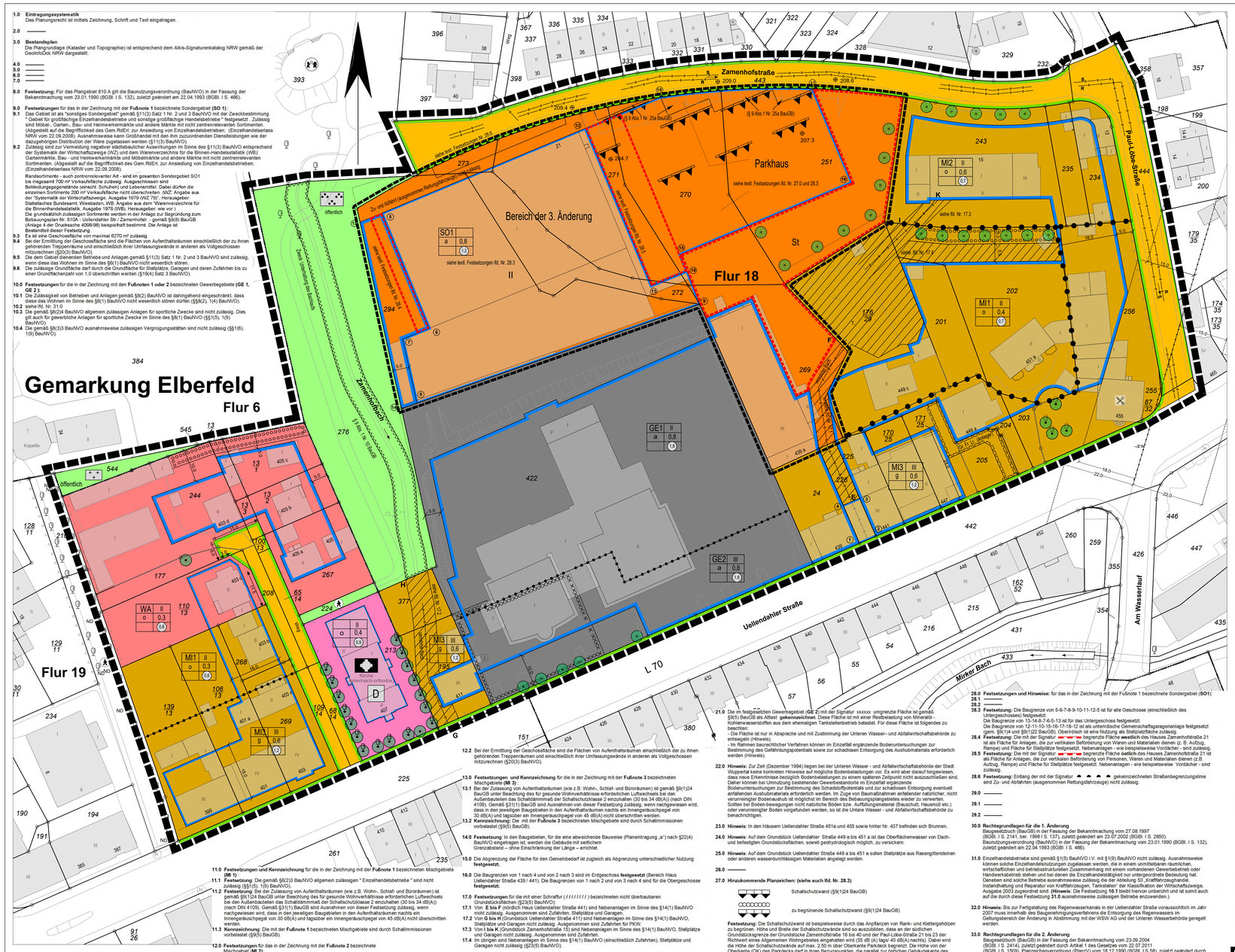
Anlage 06 zur VO/0860/20



1.0 Eintragungssystematik
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen.

2.0 ———

3.0 Bestandsplan
Die Plangrundlage (Kataster und Topographie) ist entsprechend dem Alkis-Signaturenkatalog NRW gemäß der GeoInfoDok NRW dargestellt.

4.0 ———
5.0 ———
6.0 ———
7.0 ———

8.0 Festsetzung: Für das Plangebiet 810 A 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 Festsetzungen für das in der Zeichnung mit der **Fußnote 1** bezeichnete Sondergebiet **(SO 1)** :

9.1 Das Gebiet ist als "sonstiges Sondergebiet" gemäß §11(3) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung " Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe " festgesetzt . Zulässig sind Möbel-, Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte und andere Märkte mit nicht zentrenrelevantem Sortimenten. (Abgestellt auf die Begrifflichkeit des Gem.RdErl. zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; (Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008). Ausnahmsweise kann Großhandel mit dem ihm zuzuordnenden Dienstleistungen wie der dazugehörigen Distribution der Ware zugelassen werden (§11(3) BauNVO).

9.2 Zulässig sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des §11(3) BauNVO entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnen-Handelsstatistik (WB): Gartenmärkte, Bau - und Heimwerkermärkte und Möbelmärkte und andere Märkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. (Abgestellt auf die Begrifflichkeit des Gem.RdErl. zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; (Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008).
Randsortimente - auch zentrenrelevanter Art - sind im gesamten Sondergebiet SO1 bis insgesamt 700 m² Verkaufsfläche zulässig. Ausgeschlossen sind Bekleidungsgegenstände (einschl. Schuhen) und Lebensmittel. Dabei dürfen die einzelnen Sortimente 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. (WZ: Angabe aus der "Systematik der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1979 (WZ 79)", Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, WB: Angabe aus dem "Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978 (WB), Herausgeber: wie vor.)
Die grundsätzlich zulässigen Sortimente werden in der Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 810A - Uellendahler Str./ Zamenhofstr. - gemäß §9(8) BauGB (Anlage 4 der Drucksache 4066/98) beispielhaft bestimmt. Die Anlage ist **Bestandteil dieser Festsetzung.**

9.3 Es ist eine Geschossfläche von maximal 6270 m² zulässig.

9.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen (§20(3) BauNVO).

9.5 Die dem Gebiet dienenden Betriebe und Anlagen gemäß §11(3) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO sind zulässig, wenn diese das Wohnen im Sinne des §6(1) BauNVO nicht wesentlich stören.

9.6 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1.0 überschritten werden (§19(4) Satz 3 BauNVO).

10.0 Festsetzungen für die in der Zeichnung mit den **Fußnoten 1 oder 2** bezeichneten Gewerbegebiete **(GE 1, GE 2)**:

10.1 Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß §8(2) BauNVO ist dahingehend eingeschränkt, dass diese das Wohnen im Sinne des §6(1) BauNVO nicht wesentlich stören dürfen (§§8(2), 1(4) BauNVO).

10.2 siehe lfd. Nr. 31.0

10.3 Die gemäß §8(2)4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Dies gilt auch für gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des §8(1) BauNVO (§§1(5), 1(9) BauNVO).

10.4 Die gemäß §8(3)3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§§1(6), 1(9) BauNVO).

11.0 Festsetzungen und Kennzeichnung für die in der Zeichnung mit der **Fußnote 1** bezeichneten Mischgebiete **(MI 1)** :

11.1 Festsetzung: Die gemäß §6(2)3 BauNVO allgemein zulässigen " Einzelhandelsbetriebe " sind nicht zulässig (§§1(5), 1(9) BauNVO).

11.2 Festsetzung: Bei der Zulassung von Aufenthaltsräumen (wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräumen) ist gemäß §9(1)24 BauGB unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels bei den Außenbauteilen das Schalldämmmaß der Schallschutzklasse 2 einzuhalten (30 bis 34 dB(A)) (nach DIN 4109). Gemäß §31(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(5) BauGB).

12.0 Festsetzungen für das in der Zeichnung mit der **Fußnote 2** bezeichnete Mischgebiet **(MI 2)**:

12.1 Betriebe des Einzelhandels gemäß §6(2)3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein unmittelbarer Zusammenhang mit einem handwerklichen oder Dienstleistungsbetrieb in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht besteht (§§1(5), 1(4)2, 1(9) BauNVO). Zu den ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten gehören insbesondere:
Kfz-Einzelhandel mit Reparatur, Autoelektrik mit Reparatur, Reifenhandel mit Reparatur, Elektrohandwerk, Büromaschinenhandel einschließlich Computersystemen mit Reparaturbetrieb.

12.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen (§20(3) BauNVO).

13.0 Festsetzungen und Kennzeichnung für die in der Zeichnung mit der **Fußnote 3** bezeichneten Mischgebiete **(MI 3)**:

13.1 Bei der Zulassung von Aufenthaltsräumen (wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Büroräumen) ist gemäß §9(1)24 BauGB unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels bei den Außenbauteilen das Schalldämmmaß der Schallschutzklasse 2 einzuhalten (30 bis 34 dB(A)) (nach DIN 4109). Gemäß §31(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(5) BauGB).

14.0 Festsetzung: In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise (Planeintragung „a") nach §22(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 Uellendahler Straße 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 **E bis F** (nördlich Haus Uellendahler Straße 441) sind Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten, Stellplätze und Garagen.

17.2 Von **G bis H** (Grundstück Uellendahler Straße 411) sind Nebenanlagen im Sinne des §14(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(1) BauNVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten.

17.4 Im übrigen sind Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO (einschließlich Zufahrten), Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§23(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 **nachrichtlich übernommen** (§9(6) BauGB). Nutzungen innerhalb der Schutzzonen sind mit dem Träger der Leitung abzustimmen.

21.0 Die im festgesetzten Gewerbegebiet (**GE 2**) mit der Signatur xxxxxx umgrenzte Fläche ist gemäß §9(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 Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich werden (Hinweis).

22.0 Hinweis: Zur Zeit (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 Umnutzung bestehender Gewerbestandorte im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Schadstoffpotentials und zur schadlosen Entsorgung eventuell anfallenden Aushubmaterials erforderlich werden. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten. Sollten bei Boden-bewegungen 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 Uellendahler Straße 451a und 455 sowie hinter Nr. 437 befinden sich Brunnen.

24.0 Hinweis: Auf dem Grundstück Uellendahler Straße 449 a bis 451 a ist das Oberflächenwasser von Dach- und befestigten Grundstücksflächen, soweit geohydrologisch möglich, zu versickern.

25.0 Hinweis: Auf dem Grundstück Uellendahler Straße 449 a bis 451 a sollen Stellplätze aus Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.

26.0 ———

27.0 Hinzukommende Planzeichen: (siehe auch lfd. Nr. 28.3)
Schallschutzwand (§9(1)24 BauGB)
zu begrünende Schallschutzwand (§9(1)24 BauGB)

Festsetzung: Die Schallschutzwand ist beispielsweise durch das Anpflanzen von Rank- und Klettergehölzen zu begrünen. Höhe und Breite der Schallschutzwände sind so auszubilden, dass an der südlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Zamenhofstraße 16 bis 40 und der Paul-Lobe-Straße 21 bis 23 der Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten wird (55 dB (A) tags/ 40 dB(A) nachts). Dabei wird die Höhe der Schallschutzwände auf max. 2,50 m über Oberkante Parkdeck begrenzt. Die Höhe von der Oberkante (OK) des Parkdecks darf in ihren Bezugspunkten, die parallel zur östlichen Gebäudekante des Gebäudes Zamenhofstraße 21 angenommen werden, die jeweilige Höhe der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Zamenhofstraße bis max. 0,50 m überschreiten.
Von den Regelungen zur Ausführung der Schallschutzwände kann befreit werden, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird (§ 31(1) BauGB).
Hinweis: Die Gerbauschimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik "Schwetzke & Partner" vom 23.04.1996 ist zu beachten.

28.0 Festsetzungen und Hinweis: für das in der Zeichnung mit der Fußnote 1 bezeichnete Sondergebiet (**SO1**):

28.1 ———

28.2 ———

28.3 Festsetzung: Die Baugrenze von 5-6-7-8-9-10-11-12-5 ist für alle Geschosse (einschließlich des Untergeschosses) festgesetzt.
Die Baugrenze von 13-14-8-7-6-5-13 ist für das Untergeschoss festgesetzt.
Die Baugrenze von 12-11-10-15-16-17-18-12 ist als unterirdische Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt (gem. §9(1)4 und §9(1)22 BauGB). Oberirdisch ist eine Nutzung als Stellplatzfläche zulässig.

28.4 Festsetzung: Die mit der Signatur ▬ ▬ ▬ begrenzte Fläche **westlich** des Hauses Zamenhofstraße 21 ist als Fläche für Anlagen, die zur vertikalen Beförderung von Waren und Materialien dienen (z. B. Aufzug, Rampe) und Fläche für Stellplätze festgesetzt. Nebenanlagen - wie beispielsweise Vordächer - sind zulässig.

28.5 Festsetzung: Die mit der Signatur ▬ ▬ ▬ begrenzte Fläche **östlich** des Hauses Zamenhofstraße 21 ist als Fläche für Anlagen, die zur vertikalen Beförderung von Personen, Waren und Materialien dienen (z.B. Aufzug, Rampe) und Fläche für Stellplätze festgesetzt. Nebenanlagen - wie beispielsweise Vordächer - sind zulässig.

28.6 Festsetzung: Entlang der mit der Signatur ▲ ▲ ▲ ▲ gekennzeichneten Straßenbegrenzungslinie sind Zu- und Abfahrten (ausgenommen Rettungsfahrzeuge) nicht zulässig.

29.0 ———

29.1 ———

29.2 ———

30.0 Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung
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).

31.0 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß §1(5) BauNVO i.V. mit §1(9) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen, wirtschaftlichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und bei denen die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat. Daneben sind solche Betriebe ausnahmsweise zulässig die der Abteilung 50 „Kraftfahrzeughandel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, Tankstellen" der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zugeordnet sind. (**Hinweis**: Die Festsetzung **10.1** bleibt hiervon unberührt und ist somit auch auf die durch diese Festsetzung **31.0** ausnahmsweise zulässigen Betriebe anzuwenden.)

32.0 Hinweis: Bis zur Fertigstellung des Regenwasserkanals in der Uellendahler Straße voraussichtlich im Jahr 2007 muss innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens die Entsorgung des Regenwassers im Geltungsbereich der Änderung in Abstimmung mit der WSW AG und der Unteren Wasserbehörde geregelt werden.

33.0 Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509). Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).

34.0 Hinweis: Die für das Planverfahren relevanten technischen Regelwerke insbesondere die DIN 4109 können im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

810A

Die planungsrechtlichen Eintragungen entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 810A, zuletzt bekanntgemacht am 27.03.2013.
D e r O b e r b ü r g e r m e i s t e r
Ressort Vermessung, Kataster und Geodaten
Wuppertal, den
I.A.

Ressortleiter

Stadt Wuppertal

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

207.3 vorhandene Gelände- oder Gebäudehöhe über NN

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- (97) Geschossflächenzahl (§ 20 Abs.2 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 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)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- öffentlich — Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Friedhof
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 Abs.1 BauGB)
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
  Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Maßstab: 1 : 500 (0m 10m 20m 30m)		
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 37182, 37282	Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NN-Höhen

Uellendahler Str. / Zamenhofstraße

Bebauungsplan 810A