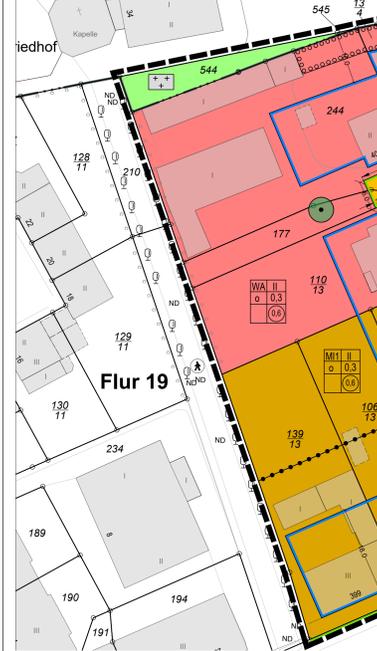


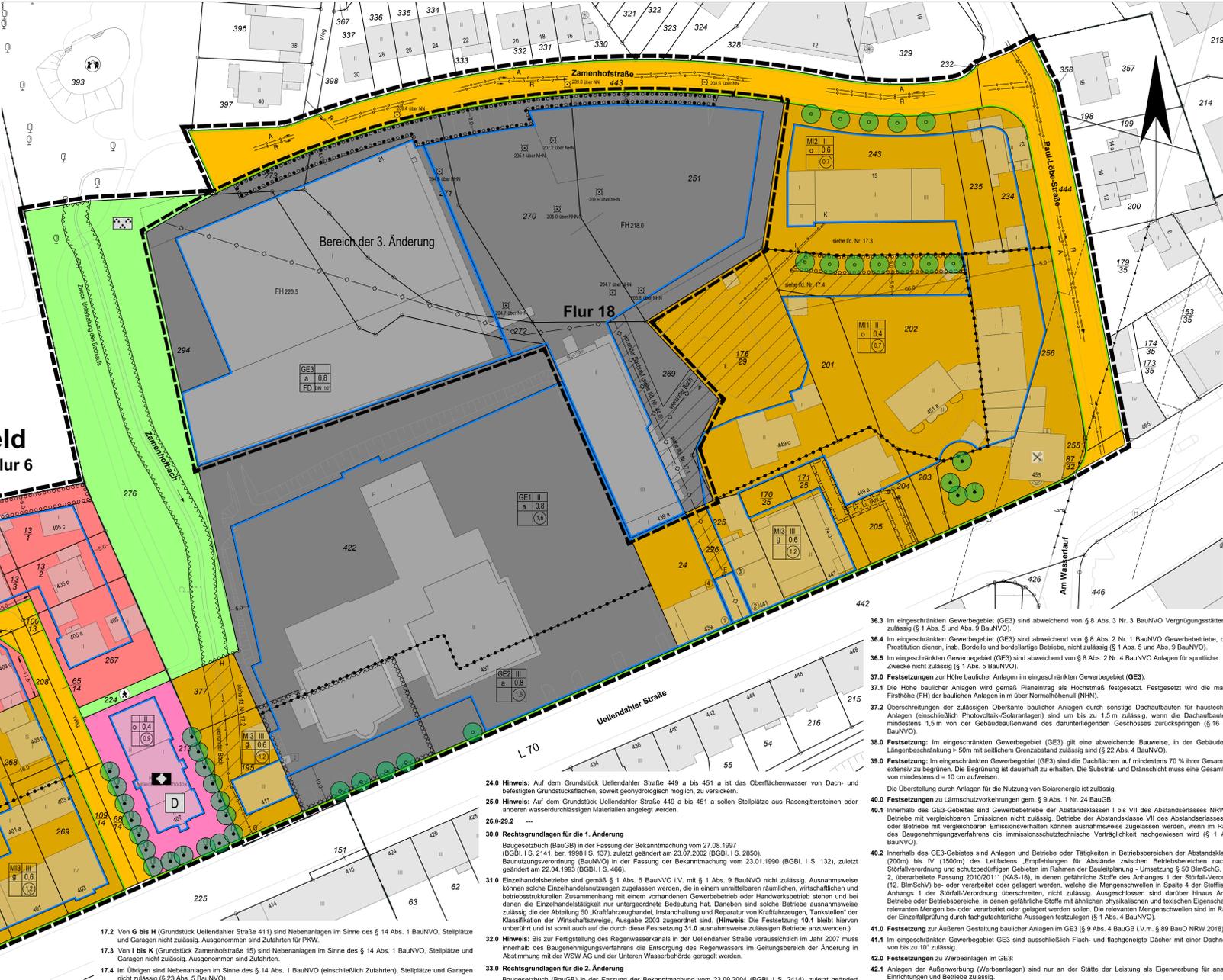
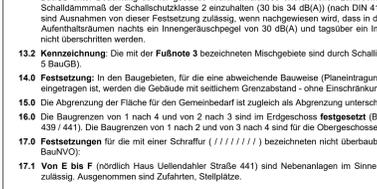
- 1.0 Eintragungssystematik  
Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text einzutragen.
- 2.0-7.0 ---
- 8.0 Festsetzung: Für das Plangebiet 810A gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 9.0-9.6 ---
- 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 i.d. 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 Baugruben 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 Schallmmissionen 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. 5, 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 Computer-Systemen 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



- 17.0 Von G bis H (Grundstück Uellendahler Straße 411) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten für PKW.
- 17.1 Von I bis K (Grundstück Zamenhofstraße 15) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten.
- 17.2 Von G bis H (Grundstück Uellendahler Straße 411) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 17.3 Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.
- 17.4 Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist nicht festgesetzt.
- 17.5 Die Hochspannungsfreileitung ist nachrichtlich übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Nutzungen innerhalb der Schutzzone sind mit dem Träger der Leitung abzustimmen.
- 17.6 Die im festgesetzten Gewerbegebiet (GE2) mit der Signatur xxxxx umgrenzte Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Altlast gekennzeichnet. Diese Fläche ist mit einer Restbelastung von Mineral- / 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).
- 17.7 Hinweis: Zuerst (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 Gewerbebestandsorte am Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Schadstoffpotentials und zur schadlosen Entsorgung eventuell anfallender Aushubmaterialien erforderlich werden. 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. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zu benachrichtigen.
- 17.8 Von E bis F (nördlich Haus Uellendahler Straße 441) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten, Stellplätze.
- 23.0 Hinweis: In den Häusern Uellendahler Straße 451a und 455 sowie hinter Nr. 437 befinden sich Brunnen.
- 36.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 36.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 36.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 37.0 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3):
- 37.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen in m über Normalhöhennull (NN).
- 37.2 Überschreitung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 38.0 Festsetzung: Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude ohne Liegebedeckung > 50m mit seitlichem Grenzabstand zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 39.0 Festsetzung: Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind die Dachflächen auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.  
Die Übersetzung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.
- 40.0 Festsetzungen zu Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
- 40.1 Innerhalb des GE3-Gebietes sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionserhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutztechnische Vergleichbarkeit nachgewiesen wird (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 40.2 Innerhalb des GE3-Gebietes sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklasse I (200m) bis IV (1500m) des Leitfadens Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG, Stand: 2. überarbeitete Fassung 2010/2011\* (KAS-18), in denen gefährliche Stoffe des Anhanges 1 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) bei oder verarbeitet oder gelagert werden, welche die Mengenschwelle in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung überschreiten, nicht zulässig. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften in relevanten Mengen bei- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen. Die relevanten Mengenschwellen sind im Rahmen der Einzelfallprüfung durch fachgutachterliche Aussagen festzulegen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 41.0 Festsetzung zur Außen Gestaltung baulicher Anlagen im GE3 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauNVO NRW 2018):
- 41.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE3 sind ausschließlich Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
- 42.0 Festsetzungen zu Werbeanlagen im GE3:
- 42.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stelle der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- 42.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden.
- 42.3 Je Baugrundstück ist eine selbstständige Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf eine Höhe von 5,0 m über der Höhe der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 42.4 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.
- 43.0 Hinweis: Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI Richtlinien, Gutachten oder andere Regelungen Bezug genommen wird, sind diese im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1 in Wuppertal-Barmen, während der Öffnungszeiten erselbar. Weitere Dokumente und Informationen zu diesem Bebauungsplanverfahren sind im Geoport der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungspläne hinterlegt.
- 44.0 Hinweis: Verortete Bachläufe  
Vorgabe des Wuppertalverbandes  
- Es darf keine Lastabtragung auf die Verortung erfolgen. Bei allen Maßnahmen (z.B. Erdberaubungen, Lagerung oder baulichen Maßnahmen) die in einem Bereich von 5 m beidseitig des Verlaufes der verorteten Gewässer vorgenommen werden sollen, ist der Wuppertalverband im Voraus zu beteiligen.  
- Eine Zugänglichkeit bis zu den Schächten muss für den Gewässerbetrieb des Wuppertalverbandes gegeben sein.

**Planzeichen**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- M1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,7 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- FH12,4 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
- Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch unterirdisch Friedrichung
- 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

- M1 Geh- (Gr.), Fahr- (Fi.) und Leitungsrechte (Lr.) zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (All.), zugunsten der Anlagen (AnL), zugunsten der Versorgungsträger (Vers.) V-Ver- und Entorgungsträger (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 NNH / über NN
- 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 Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes

Anforderungen an die Gestaltung

- SD Dachform (SO Satteldach, FD Flachdach, WO Walmdach, PD Putzdach)
- DN 30° Dachneigung, als Höchstmaß

### 3. Änderung Deckblatt C

# 810A

# Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte Lage im Stadtplan: 37182,37282 Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHH-Höhen 2016

Uellendahler Str. / Zamenhofstraße  
Bebauungsplan 810A