Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

# Bebauungsplan 810 A

# - Uellendahler Straße / Zamenhofstraße -

# 3. Änderung

## Textliche Festsetzungen

Stand Juli 2021

# I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

Im Geltungsbereich der Planänderung werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 810A - Uellendahler Straße / Zamenhofstraße - in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 27.03.2013 wie folgt geändert:

**ALTE FASSUNG:**

*Hinweis: Die nachfolgend wiedergegebenen textlichen Festsetzungen umfassen lediglich die textlichen Festsetzungen des Geltungsbereiches der 3. Änderung.*

**9. Festsetzungen für das Sondergebiet mit der Fußnote 1:**

- Betriebe des Einzelhandels sind nicht zulässig (§§ 1 Abs. 5, 1 Abs. 9 BauNVO).
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**9.1** Das Gebiet ist als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 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 zentrenrelevanten Sortimenten.“ (Abgestellt auf die Begrifflichkeit des Gem. Rd. Erl. zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelserlass NRW); vom 22.09.2008). Ausnahmsweise kann Großhandel mit den ihm zuzuordnenden Dienstleistungen wie der dazugehörigen Distribution der Waren zugelassen werden. (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

**17.1** In mit einer Schraffur ( / / / / / / / / ) bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO):Von E bis F (nördlich Haus Uellendahler Straße 441) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten, Stellplätze und Garagen.

**27.0** 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-Löbe-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 Abs. 1 BauGB).
**Hinweis:** Die Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Akustik und Bauphysik „Schwetzke & Partner“ vom 23.04.1996 ist zu beachten.

**28.0** **Festsetzungen und Hinweise:** 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 Abs. 1 Nr. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB). Oberirdisch ist eine Nutzung als Stellplatzfläche zulässig.

**28.4** **Festsetzung:** Die mit der Signatur der lfd. Nr. 4.02 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 lfd. Nr. 4.02 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 lfd. Nr. 4.05 gekennzeichneten Straßenbegrenzungslinie sind Zu- und Abfahrten (ausgenommen Rettungsfahrzeuge) nicht zulässig.

**NEUE FASSUNG:**

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

1.1 <u>Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</u>

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen die in einem unmittelbaren baulichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb (sog. Annexhandel) stehen und die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat. Ausnahmsweise soll zudem der

Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Autozubehör und –ersatzteilen sowie Reifenhandel zulässig sein (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.1.4 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).

1.1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen in m über Normalhöhenull (NHN).

2.1.2 Überschreitungen 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).

## 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise im GE3

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE3) gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude ohne Längenbeschränkung > 50m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## 4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Schutzstreifen des verrohrten Bauchlaufes mit der Schraffur (/ / / / / / /) nördlich Haus Uellendahler Straße 441 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten und Stellplätze.

## 5 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflazungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Dachbegrünung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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 Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

## 6 Lärmschutzvorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Innerhalb des GE3-Gebietes sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII des Abstand ser lasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

6.2 Innerhalb des GE3-Gebietes sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen 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) be- oder verarbeitet oder gelagert werden, welche die Mengenschwellen 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 be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen. Die relevanten Mengenschwellen sind im Rahmen der Einzelfallprüfung durch fachgutachterliche Aussagen festzulegen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

### 5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 BauO NRW)

5.1 Dachform / Dachneigung

5.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet G3 sind ausschließlich Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

5.2 Werbeanlagen

5.2.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

5.2.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden.

5.2.3 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.

5.2.4 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

## III HINWEISE

### 1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

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 einsehbar. Weitere Dokumente und Informationen zu diesem Bebauungsplanverfahren sind im Geoportal der Stadt Wuppertal unter www.wuppertal.de/bebauungsplaene hinterlegt.

### 2 Verrohrte Bachläufe

Vorgabe des Wupperverbandes

- Es darf keine Lastabtragung auf die Verrohrung erfolgen. Bei allen Maßnahmen (z.B. Erdbewegungen, Lagerung oder baulichen Maßnahmen), die in einem Bereich von 5 m beidseitig des Verlaufes der verrohrten Gewässer vorgenommen werden sollen, ist der Wupperverband im Voraus zu beteiligen.
- Eine Zugänglichkeit bis zu den Schächten muss für den Gewässerbetrieb des Wupperverbandes gegeben sein.