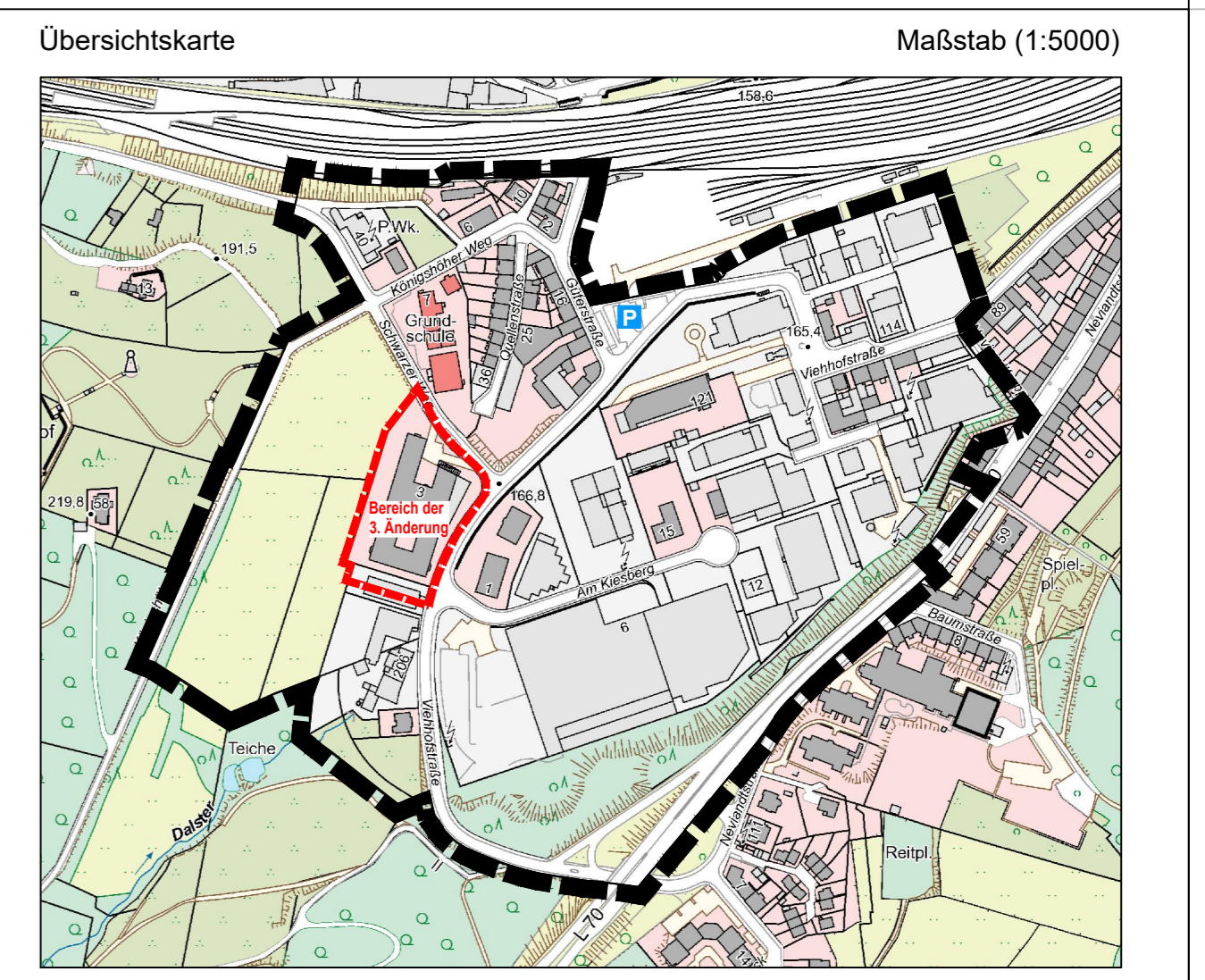


- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- ⊙ Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
  - TH±±± Traufhöhe, als Höchstmaß
  - GH 14,8 m Gebäudehöhe, 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)
  - Baulinie (§ 23 Abs. 2 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)
  - Schule
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Fernwärme
  - Wasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdisch A Abwasser, R Regenwasser, F Fernwärme
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
  - Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Bodenschutz, 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)
  - Anpflanzen Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Erhaltung Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
- Mi Geh- (Gr), Fahr- (Fr) und Leitungsrechten (Lr) zu belastende Flächen zugunsten Allgemeiner (Al) Anlagen (An) / Versorgungslinien (Vn) / Ver- und Entsorgungsanlagen (VE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - vordringende Geländeoberfläche in m über NN
  - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
  - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Bachlauf mit Schutzzone i. S. des Wasserhaushalts- und Landeswassergesetzes
- Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Grenze des Landschaftsplanes Wuppertal-West
  - Flächen für Bahnanlagen
- Anforderungen an die Gestaltung
- SD Dachform (SD Satteldach, FD Flachdach, PD Pultdach)
- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.0 Rechtsgrundlagen
- Bundesbaugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2236, 2617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinbarungsverordnung vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 09.07.1978 (BGBl. I S. 949), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.02.1977 (BGBl. I S. 1763), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 3.0-7.0
- 8.0 Besondere textliche Festsetzungen, Hinweise und Aufhebungen
- 8.1 Nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Lagerplätze ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen.
- 8.2 Für die Gewerbegebiete mit der Fußnote 1 (GE1) ist festgesetzt: Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baunutzungsverordnung sind nur die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung genannten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsleiter und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung zulässig.
- 8.3 Für die Gewerbegebiete mit der Fußnote 2 (GE2) ist festgesetzt: Nach § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baunutzungsverordnung sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zulässig.
- 8.4 Für die Gewerbegebiete mit der Fußnote 3 (GE3) ist festgesetzt: Zulässig sind nur solche Betriebe, deren Immissionen die Werte an der Grenze schutzwürdiger Nutzungen von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.
- 8.5 Die abweichende Bauweise in den Gewerbegebieten erlaubt Baukörperhöhen von mehr als 50 m, soweit die Grenzabstände eingehalten werden.
- 8.6 Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a Bundesbaugesetz festgesetzt: 15% Bäume erster Ordnung (Traubeneiche, Stieleiche, Bergahorn), 50% Bäume zweiter Ordnung (Sandbirke, Eberesche, Pappel, Feldahorn), 35% Sträucher (Säuleiche, Roter Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Hundrose).

- 9.0 Hinweise
- 9.1 Die Aufteilung der Verkehrlinien ist nicht festgesetzt.
- 9.2 Die §§ 46, 47 des Landesforstgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 (GV NW S. 546) sind zu beachten.
- 10.0
- 10.1
- 11.0 Ab 01.05.1986 gilt als Rechtsgrundlage das Bundesbaugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2236, 2617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinbarungsverordnung vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 09.07.1978 (BGBl. I S. 949), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.02.1977 (BGBl. I S. 1763), Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 12.0 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 5 BldBau gekennzeichneten Flächen sind vor der Zulassung von Vorhaben aufgrund vorhandener Altlastenuntersuchungen durchzuführen und ggf. entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- 13.0
- 14.0 Ab 01.07.1987 gilt für das formale Verfahren das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2235).
- 15.0 Rechtsgrundlagen für die 3. Änderung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungs- und Genehmigungsverfahren - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1902), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbaunutzungsverordnung (LandesBNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW, 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV NRW, S. 822).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3906).
- 16.0 Art der Nutzung
- 16.1 Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 4) gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 16.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE4) sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Versorgungsanlagen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO.
- 16.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE4) sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 16.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE4) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 17.0 Höhe baulicher Anlagen
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gemäß Planeartrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (NNH). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachstuhl der baulichen Anlage.
- Im GE 4 sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante von 189,5 m ü. NNH durch vier Technikräume je 90 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 192,5 m ü. NNH zulässig, wenn diese Anlagen mindestens 3,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- Im GE 4 kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (zweckdienlich) Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ausnahmsweise um bis zu 1,5 m zulässig sein (§ 18 BauNVO), wenn diese Anlagen mindestens 3,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 18.0 Bauweise
- Für das GE 4 wird mit einer abweichenden Bauweise „a“ eine offene Bauweise ohne Einschränkung der Länge der Gebäude festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 19.0 Natur und Landschaft
- 19.1 Dachbegrünung
- Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 10° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gras- oder Kulturlandschaft anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Staudmischungen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dach- und aufbauten (Gewinne, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 19.2 Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Grundstücksflächen
- Im Gewerbegebiet GE 4 sind zur Befestigung von Stellplätzen mit Ausnahme ihrer Zufahrten - nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflusswert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138 i.V.m. DWA Arbeitsblatt 117 und DWA Merkblatt 153) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserundurchlässig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 20.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW
- Dachform
- Im GE 4 sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.
- 21.0 Kennzeichnungen
- Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).
- 22.0 Hinweise
- 22.1 Technische Regelwerke
- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-207, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 22.2 Vermeidung von Vogelschlag
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten im GE 4 sind auf Grundlage der Broschüre „Vogelschlag vermeiden“ von der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (DLF) empfohlene Vogelschutzlösungen bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. empfohlene Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen.
- Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- 22.3 Baugrund
- Im örtlichen Plangebiet steht der sogenannte „Schweimer Kalk“ (Mitteldorvöcher Massenkalke) ab 2m unter der Geländeoberfläche an. Die Kalksteine sind verkarstet. Die Baugrundeigenschaften sind abzufragen und zu bewerten.



3. Änderung  
Deckblatt B  
673

# Offenlegungsbeschluss

**Stadt Wuppertal**

Kartellgrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtkundkarte  
Lagefestpunktfile: ETRS89 / UTM  
Höhenfestpunktfile: NNH-Höhen 2016 und NN-Höhen

Maßstab: 1 : 1000

0m 20m 40m 60m

Lage im Stadtplan: 36978

Viehhofstraße  
Bebauungsplan 673