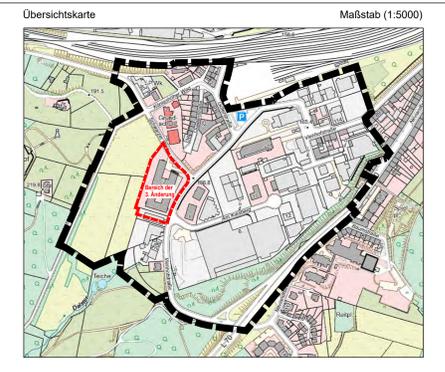


- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,4 Geschosflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
  - TH<sub>max</sub> Traufhöhe, als Höchstmaß
  - GH 14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Bauallinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 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 Abfallanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen
  - Fernwärme
  - Wasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterschiedl. A Abwasser, R Regenwasser, F Fernwärme
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
  - Straßenbegrenzung
- 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)
  - 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 (All), Anlagen (An), Versorgungsanlagen (Ver), Ver- und Erdungsanlagen (Vg), (§ 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)
  - Grenze 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 Naturschutzrechtes (§ 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 (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 2617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinbarungsvereinbarung 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 06.07.1979 (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. 156), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 3.0-7.0 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. 6 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 Betriebsinhaber und Betreiber 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 Investitionen die Werte an der Grenze schützenswerter Nutzungen von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.
- 8.5 Die abweichende Bauweise in den Gewerbegebieten erlaubt Baukörperlängen 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, Felsenahorn); 35% Sträucher (Säuleweide, Roter Harnappel, Haselnuss, Weißdorn, Hundrose).

- 9.0 Hinweise**
- 9.1 Die Aufhebung der Verkehrflächen 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 (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 2617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinbarungsvereinbarung vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281), erneut geändert durch Artikel 49 des Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrenrechts vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265).
- 12.0 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 6 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. 2253).
- 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 Planungssicherstellungsgesetz - 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. 156), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbaunutzungsverordnung (LBNV) 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. 3908).
- 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 bordellerartige 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 Plananzag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in m über Normalhöhennull (NN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut der baulichen Anlage.
- Im GE 4 sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante von 189,5 m ü. NN durch vier Technikräume von je 90 m² bis zu einer Höhe von 192,5 m ü. NN 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 vorzeichen erforderliche, untergeordnete Baulinie (einseitig) zulässig sein, 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 Dachbegrenzung
- Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substratbau muss mindestens 12 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- Krautarmierung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Staudmischungen zu bepflanzen. Von der Dachbegrenzung sind Dach- und aufbauten (Gewinne, verglaste Lichtkuppeln, Lüftungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrenzung 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 wasserundurchlässige Vorabschichten nicht erforderlich sind. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserundurchlässig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 20.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauNVO
- 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
- Sowohl 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 „Vogelschlagrisiko durch Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (Dokument unter [www.lanuv.nrw.de](http://www.lanuv.nrw.de)) empfohlene Vogelschutzgläser 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 stellt der sogenannte „Schwämer Klack“ (Mittelsandstein-Massenklack) ab 2m unter der Geländeoberfläche an. Die Kolksteinen sind verkarstungsfähig. Die Baugrundeigenschaften sind abzuheben zu untersuchen und zu bewerten.



3. Änderung  
Deckblatt B  
673

# Satzungsbeschluss

**Stadt Wuppertal**  
Lage im Stadtplan: 36978

Kartengrundlage: Landschaftsplan / Stadtkartendruck  
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM  
Höhenfestpunktfeld: NN-Höhen 2016 und NN-Höhen

Maßstab: 1 : 1000

0m 20m 40m 60m

Viehhofstraße  
Bebauungsplan 673