Planzeichen

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

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

oberirdisch

unterirdisch

Richtfunkstrecke

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten

Ü — Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit Gefährdungspotential (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Sonstiges

LPB III / LPB IV — Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV.NRW. S. 1172).

Textliche Festsetzungen

1. - 6. - - -

7. Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE1 und GE2:

7.1 Nutzungen und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind nur zulässig, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO - das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i. S. des § 8 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, die über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten.

7.2 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen, wirtschaftlichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat. Ausnahmsweise zulässig sind ferner Einzelhandelsbetriebe des KFZ -Handels, Autozubehör, Reifenhandel.

7.3 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

7.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.

7.5 Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Wohngebäude Uellendahler Straße Nr. 250a und 252 sind zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

8. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE2:

Im **GE2** sind Einzelhandelsbetriebe der Richtung „Tierfachmarkt" bis zu einer maximalen gesamten Verkaufsfläche (VK) von 700m² ausnahmsweise zulässig.

9. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB:

9.1 ---

9.2 Bei Erdbau- bzw. Bodenaushubmaßnahmen in den gekennzeichneten Planbereichen ist auf eine fachgerechte Entsorgung der belasteten Böden - falls diese anfallen -, in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu achten. Zur Gewährleistung der notwendigen Separierung bzw. Ablaufes der Maßnahme, der Berücksichtigung der abfallrechtlichen Bestimmungen und des Emissionsschutzes kann bei Bodeneingriffen in den gekennzeichneten Bereichen von der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde während baurechtlicher Verfahren die Hinzuziehung eines Fachgutachters gefordert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Altlast -Verdachtsflächenkataster fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bezüglich Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nach Planerstellung (September 2003) nicht auszuschließen sind.

9.3 Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind im gesamten Geltungsbereich Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff - oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung der Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

10. Hinweis:

Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt.

11. - - -

12. - - -

Mit der 1. Änderung hinzukommende textliche Festsetzungen

13. Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE1 und GE2:

13.1 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars) s zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

13.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

13.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

13.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Neigung sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Der Rücksprung von den Außenwänden muss mindestens die Höhe der Paneele, gemessen vom oberen Abschluss der Außenwand entsprechen.

Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten (Dachein- und -aufbauten, die zwingend für Belichtungszwecke, Be- und Entlüftung sowie andere technische Aufbauten), nicht brennbare Abstandsstreifen und die Attika zulässig.

13.5 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt, Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III - V gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.

Die zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 (a)

(a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtl. Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6).

Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien.

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von erf. $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche eines Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-V festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lärmzugewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

13.6 Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden Gastronomiebetriebes (Hinweis: McDonald's) Uellendahler Str. 304 sind zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

13.7 Zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sind Störfallbetriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. Seveso-III-Richtlinie) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

14. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE3:

14.1 Es gelten die Festsetzungen **7.1**, **7.2**, **7.3**, **13.1**, **13.2**, **13.5** und **13.7**.

14.2 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Kindertagesstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

15. Festsetzungen für die Randzonen des **Mirker Baches**:

15.1 Im verrohrten Bereich des Mirker Baches wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen beidseitig der Außenwand der Verrohrung festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Ausnahmsweise kann eine Bebauung zugelassen werden, wenn wasserrechtliche Bewirtschaftungsziele (§ 27-31 WHG) im Kontext einer jeweiligen Baumaßnahme langfristig nicht erreichbar sind (Hinweis: Die Untere Wasserbehörde ist in diesen Fällen zu beteiligen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

15.2 Im offenen Bereich des Mirker Baches wird südlich an die Böschungsoberkante angrenzend ein 3 m breiter Gewässerunterhaltungs- (§ 97 Abs. 4 LWG NRW) und Gewässerrandstreifen festgesetzt, der von aufstehenden baulichen Anlagen freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

16. Kennzeichnungen:

16.1 Auf den gekennzeichneten Flächen sind bei Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Bei Überflutung infolge von Starkregen besteht eine Gefährdung für Leib und Leben wegen Überschreitung der Grenzen der Personenflutsicherheit, von Sachgütern und der Umwelt (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

16.2 Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der Verfüllung des Mirker Bachtales als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgrund verschiedener gewerblicher Nutzungen ist mit weiteren Belastungen zu rechnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

17. Nachrichtliche Übernahme:

Das im Plangebiet von der Bezirksregierung festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.

18. Hinweise

18.1 Im gesamten Plangebiet muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, welche teilweise nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zu zuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutz-gesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Geländearbeiten - zu beachten sind auch berücksichtigt werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

18.2 Es wird empfohlen, bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten und für jedes Grundstück mit einer abflusswirksamen Fläche bei Bauanträgen einen Überflutungsnachweis vorzulegen.

18.3 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-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Übersichtskarte — Maßstab 1:5000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 37181/37182



1 . Änderung
Deckblatt A

1021/1 Veröffentlichungsbeschluss

Planteil 2

Uellendahler Str. / Am Haken

Bebauungsplan 1021/1 Planteil 2

Dieser Plan besteht aus 2 Planteilen

Stand: 10.11.2025