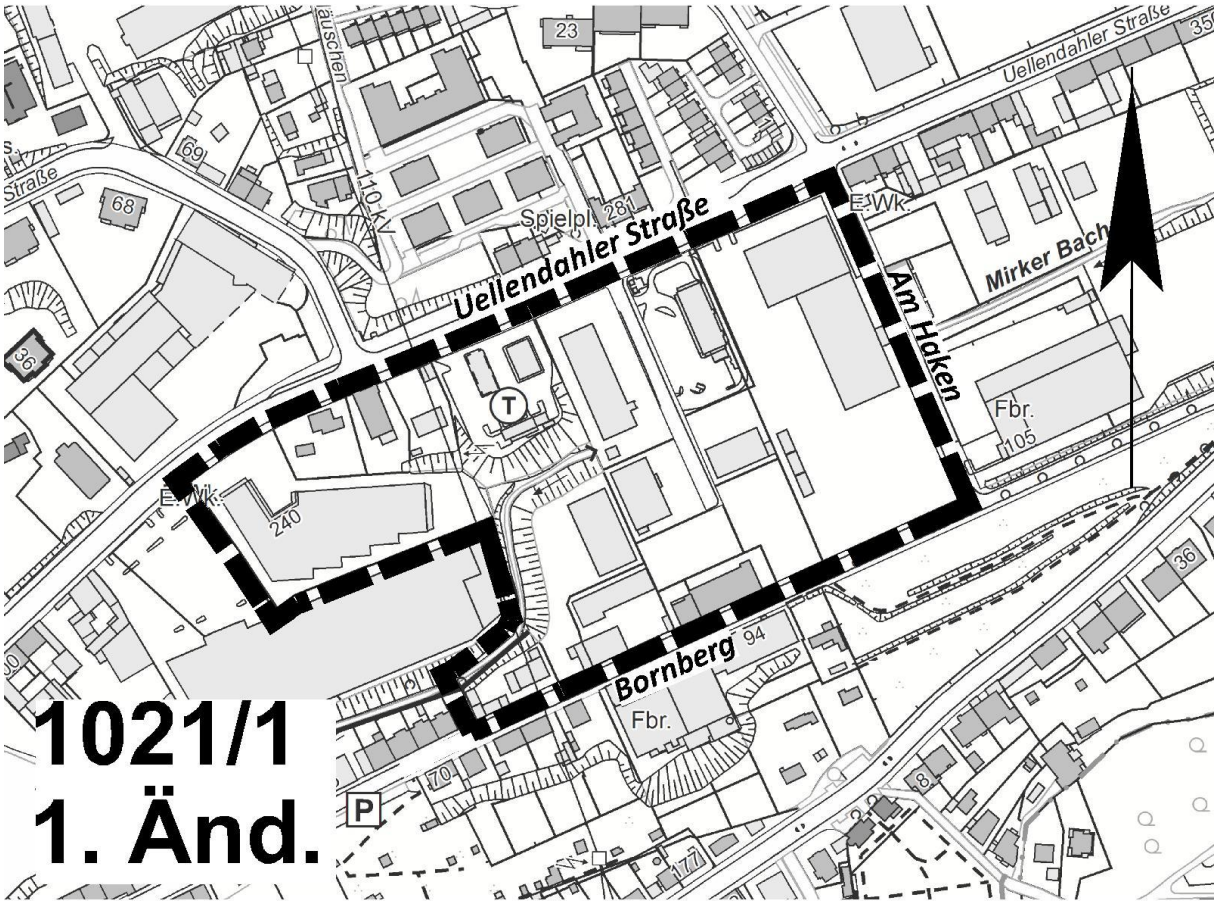
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 1021/1
– Uellendahler Str. / Am Haken –
1. Änderung

(mit Flächennutzungsplanberichtigung 172B)



Stand November 2025

Veröffentlichungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE1 und GE2

1.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

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

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).

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

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

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).

1.1.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

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) Belange nicht betroffen 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).

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).

1.2 Natur und Landschaft

1.2.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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.

1.3 Immissionsschutz

1.3.1 Lärmpegelbereiche

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

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von $R'_{w,ges} > 50$ 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-VI 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.

2. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE3

2.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

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

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).

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

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).

2.2 Immissionsschutz

2.2.1 Lärmpegelbereiche

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

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaße von $R'_{w,ges}$ > 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-VI 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.

B. Örtliche Bauvorschriften

Keine

C. Kennzeichnung

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

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).

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

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).

D. Nachrichtliche Übernahme

1. Überschwemmungsgebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

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

E. Hinweise

1. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

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 berücksichtig werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

2. Grundstücksentwässerung

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.

3. 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-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.