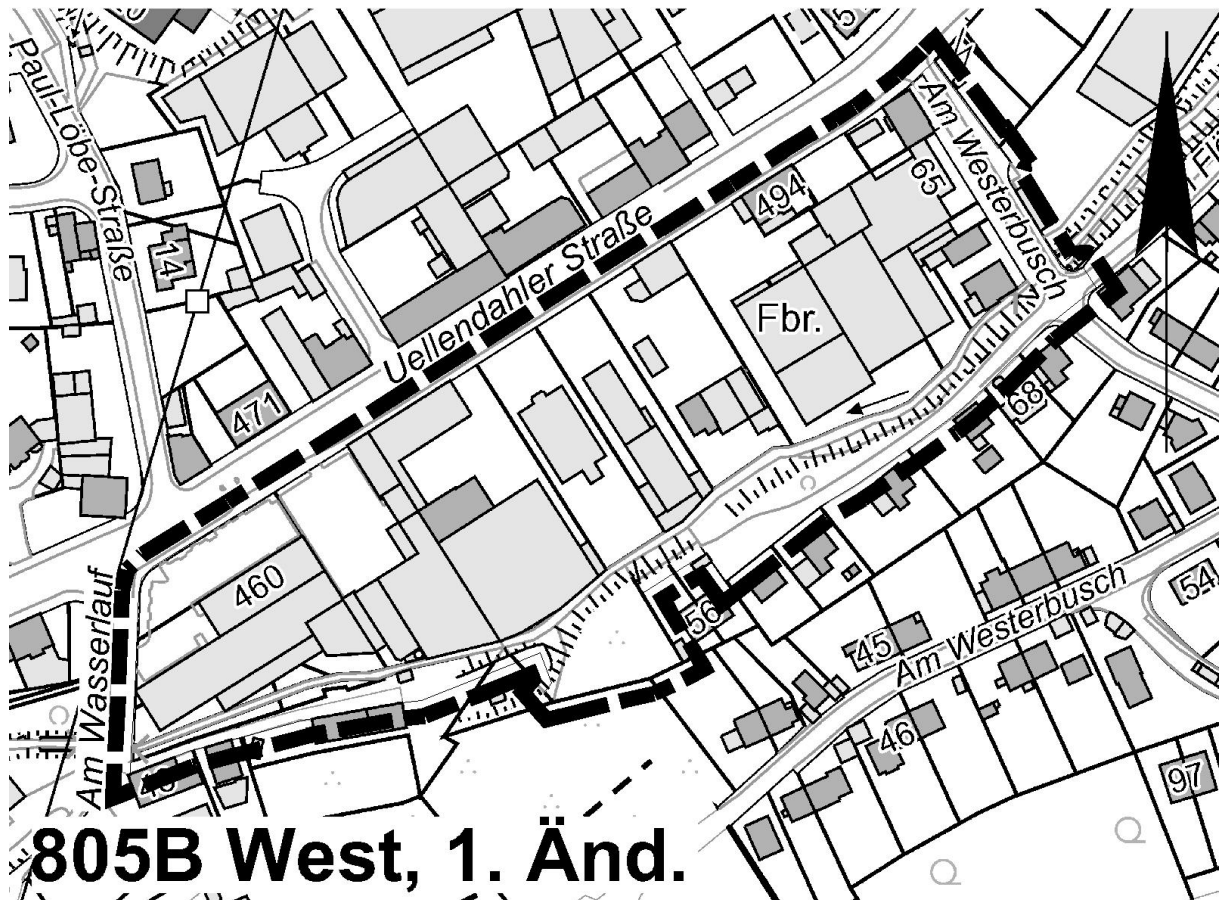


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 805 B West

– Uellendahler Straße / Am Flöthen – 1. Änderung



Stand März 2026

Veröffentlichungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

1.1 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung sind flächig extensiv zu begrünen, dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12cm betragen, die Substratschicht mindestens 8cm. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen 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 30cm 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 Abstandstreifen und die Attika zulässig.

Baumpflanzungen in Verbindung mit PKW-Stellplätzen

Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgelegt.

Je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18m³ erforderlich. Sofern möglich, sind unterirdische Wurzelbrücken zur Verzahnung der Baumscheiben untereinander vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 8m² haben, sie sind zu begrünen. Niederschlagswasser von mindestens 10m³ ist jeder Baumscheibe zuzuführen.

1.2 Immissionsschutz

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	III	65
2	IV	70
3	V	75

(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:

- $K_{Raumart} = 25$ 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 $R'_{w,ges} > 50$ 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 schalldämmte 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 Mischgebiet (MI)

- 2.1 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur in Form von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

3. Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE1 und GE2

- 3.1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass diese das Wohnen im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören dürfen (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO).
- 3.2 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).
- 3.3 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).
- 3.4 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 3.5 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 3.6 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 3.7 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).

3.8 Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.9 Für die 6m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Nordseite des Mirker Baches gilt:

Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Anlagen nach Landesrecht, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen, mit Ausnahme der erforderlichen Verkehrswege (Zufahrten, Fluchtwege) (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In dem 2m breiten Streifen nördlich des Mirker Baches, der als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b festgesetzt ist, sind auch alle Verkehrswege (Zufahrten, Fluchtwege) ausgeschlossen. Erforderliche Verkehrswege (Zufahrten, Fluchtwege) sind gemäß § 22 LWG bzw. § 68 WHG genehmigungspflichtig. Sie sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

4. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE1

4.1 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit sie ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment gemäß Wuppertaler Sortimentsliste haben.

4.2 Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß Wuppertaler Sortimentsliste sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat (sog. Annexhandel).

5. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE2

5.1 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 (sog. Annexhandel).

5.2 Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Wohnhäuser Am Westerbusch 61 und 63 sind zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

6. Festsetzung für die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - mit der Fußnote 1

Innerhalb der Parkanlage ist ein Fuß- und Radweg zulässig.

B. Kennzeichnung

1. Starkregen

Bereiche, in denen aufgrund von Starkregen mit Überflutungen zu rechnen ist und dadurch eine erhöhte Gefahr für Menschenleben, Sachgüter oder die Umwelt besteht, werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

2. Bodenbelastungen

Die Fläche nördlich des Mirker Baches wird aufgrund der Verfüllung des Bachtals 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).

C. Nachrichtliche Übernahme

1. Das von der Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG wird nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6a BauGB).
2. Das vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW übermittelte Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG wird nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6a BauGB).

D. Hinweise

1. Bodeneingriffe

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 zuzuführen 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 (UBB) zu beteiligen.

2. Überflutungsnachweis

Bei der Planung und Herstellung der Grundstücksentwässerung ist die DIN 1986-100 als allgemein anerkannte Regel der Technik zu beachten. Es wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 i.V.m. DIN EN 752 auch für Grundstücke < 800 qm vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichen Starkregenzufluss zu schützen.

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.