

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzielenverordnung (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).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2955), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für alle Baugebiete

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

Dachbegrünung
Flachdächer und fach 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 Substratstärke mindestens 30cm. Es ist ein schadstoffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser, Kräuter- und Sprossenschnitten zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgestellt über der Begrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substrat und Unterpaneel 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 (Dach- und aufbauten, die zwingend für Belichtungszwecke, Be- und Entlüftung sowie andere technische Aufbauten), nicht brennbare Abstandsstreifen und die Attika zulässig.

Baumplantagen in Verbindung mit PKW-Stellplätzen
Je 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm 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 18 m³ erforderlich. Sofern möglich, sind unterirdische Wurzelbrücken zur Verzehrung der Baumscheiben untereinander vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² haben, sie sind zu begrünen. Niederschlagswasser von mindestens 10 m³ ist jeder Baumscheibe zuzuführen.

1.2 Immissionsschutz
Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmgebiete nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmgebiet III-V gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmgebiete gemäß DIN 4109 genügen.
Die zugeteilten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmgebiet	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 örtl. Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schuldlärm-Maße R_{ges} berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6).
Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:
K_{Wohnen} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
K_{Wohnen} = 30 dB für Übernachtungsräume, Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:
R_{ges} = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R_{ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schuldlärm-Maße von R_{ges} > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schuldlärm-Maße R_{ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_z zur Grundfläche eines Raumes S_r nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_u 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 Lärmgebiete III-V festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lüftungsfähigen 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 Geschossenebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schallschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

2. Festsetzung für das Mischgebiet (MI)

2.1 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten 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 Wasserpflegungsstellen (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 bordellartige 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 Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3.6 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten 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 § 2 Abs. 5a BImSchG (sog. Seveso-III-Richtlinie) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs 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).

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise
g geschlossene Bauweise
Einzel- oder Doppelhäuser
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und BauGB)
Offentliche Grünflächen
Parkanlage
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 für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung Bäume

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Sonstige Planzeichen
MI Fahr- (F_z) und Leitungsrechte (L_z) zu belastenden Flächen zugunsten: Anlieger (Anl.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baubereichen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches
Abgrenzung zwischen Lärmgebieten gemäß DIN 4109

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten
Umgrenzung von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ > 500)
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Koordinatenverzeichnis

PKZ-Nr.	X	Y
1	3237242,85	5682533,36
4	3237239,42	5682539,02
5	3237239,42	5682556,20
34	3237239,07	5682540,24
36	3237236,04	5682537,93
37	3237236,76	5682538,32
38	3237236,34	5682546,47

1. Änderung Deckblatt B

805B West Veröffentlichungsbeschluss

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 verfahren werden können, sowie Stützpunkte und Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen, mit Ausnahme der erforderlichen Verkehrswegen (Zufahrten, Fluchtwege) (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
In dem 2 m breiten Streifen nördlich des Mirker Baches, der als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b festgesetzt ist, sind alle Verkehrswegen (Zufahrten, Fluchtwege) ausgeschlossen. Erforderliche Verkehrswegen (Zufahrten, Fluchtwege) sind gemäß § 22 LVG 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.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit sie ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment gemäß Wuppertaler Sortimentsliste haben.
4.2 Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem 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 Einzelhandelsbetriebe nur untergeordnete Bedeutung hat (sog. Annexhandel).

5. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE2

5.1 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen, wirtschaftlichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und die Einzelhandelsbetriebe 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 Kennzeichnungen

1. Starkegen
Bereiche, in denen aufgrund von Starkegen 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 Bachlaufes als Fläche gekennzeichnet, deren Boden 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

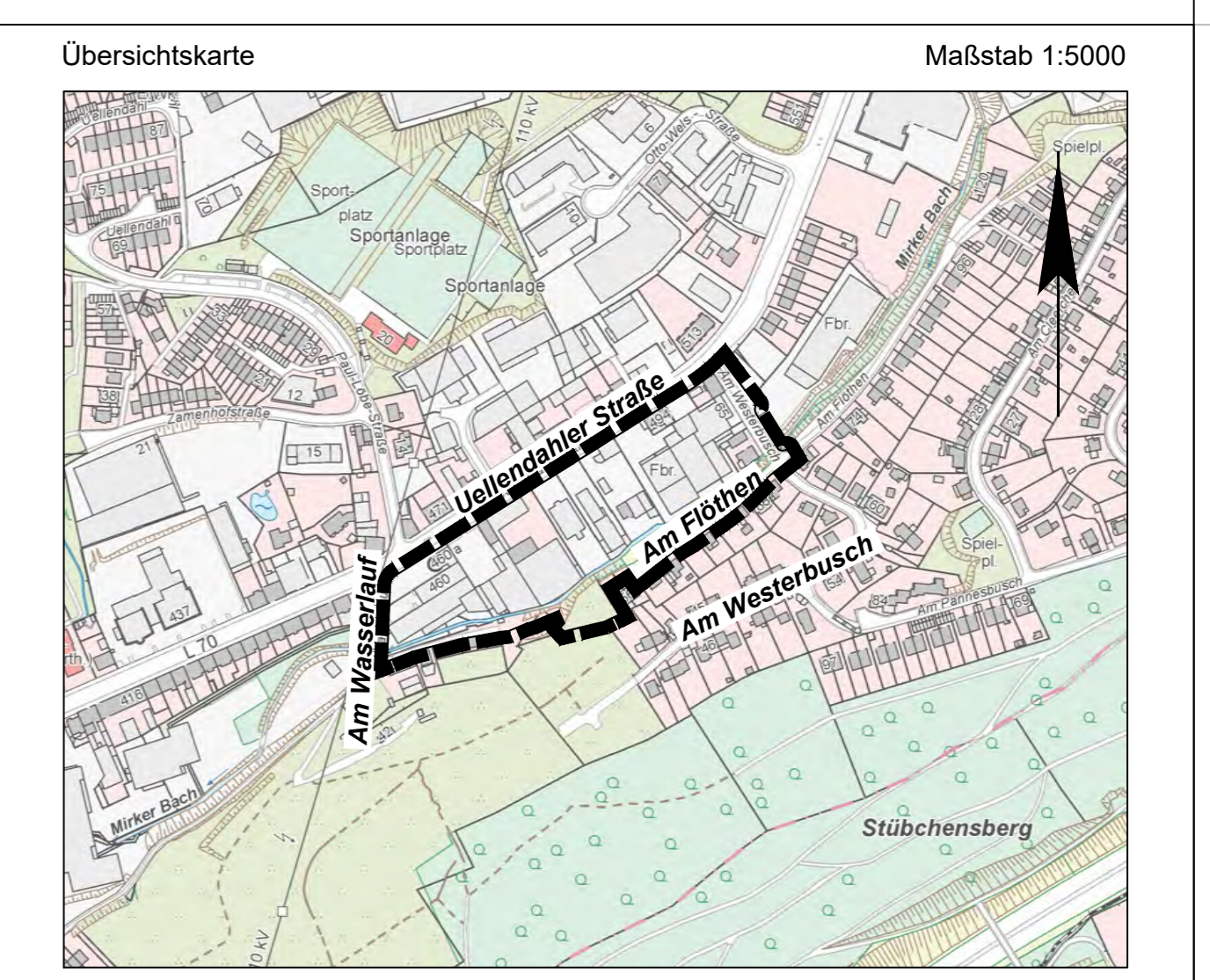
1. Das von der Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG wird nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6a BauGB).
2. Das vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW übermittelte Risiko- gebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG wird nachrichtlich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

D Hinweise

1. Bodeneingriffe
Im gesamten Plangebiet muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschlüssen gesichert 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 Regelungen im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den belasteten Bereichen und bei den notwendigen abschließenden Baugedärbeiten - 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 1752 auch für Grundstücke < 800 qm vorzulegen, um die Vernässung einzelner Grundstücke zu verhindern und unterliegende Gebäude vor zusätzlichen Starkregenfluss zu schützen.

3. Technische Regelwerke
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gütezeichen, 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.



Maßstab 1:5000

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte
Lage im Stadtplan: 37282
Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

Maßstab: 1 : 500
0m 10m 20m 30m

Uellendahler Str./Am Flöthen
Bebauungsplan 805B West