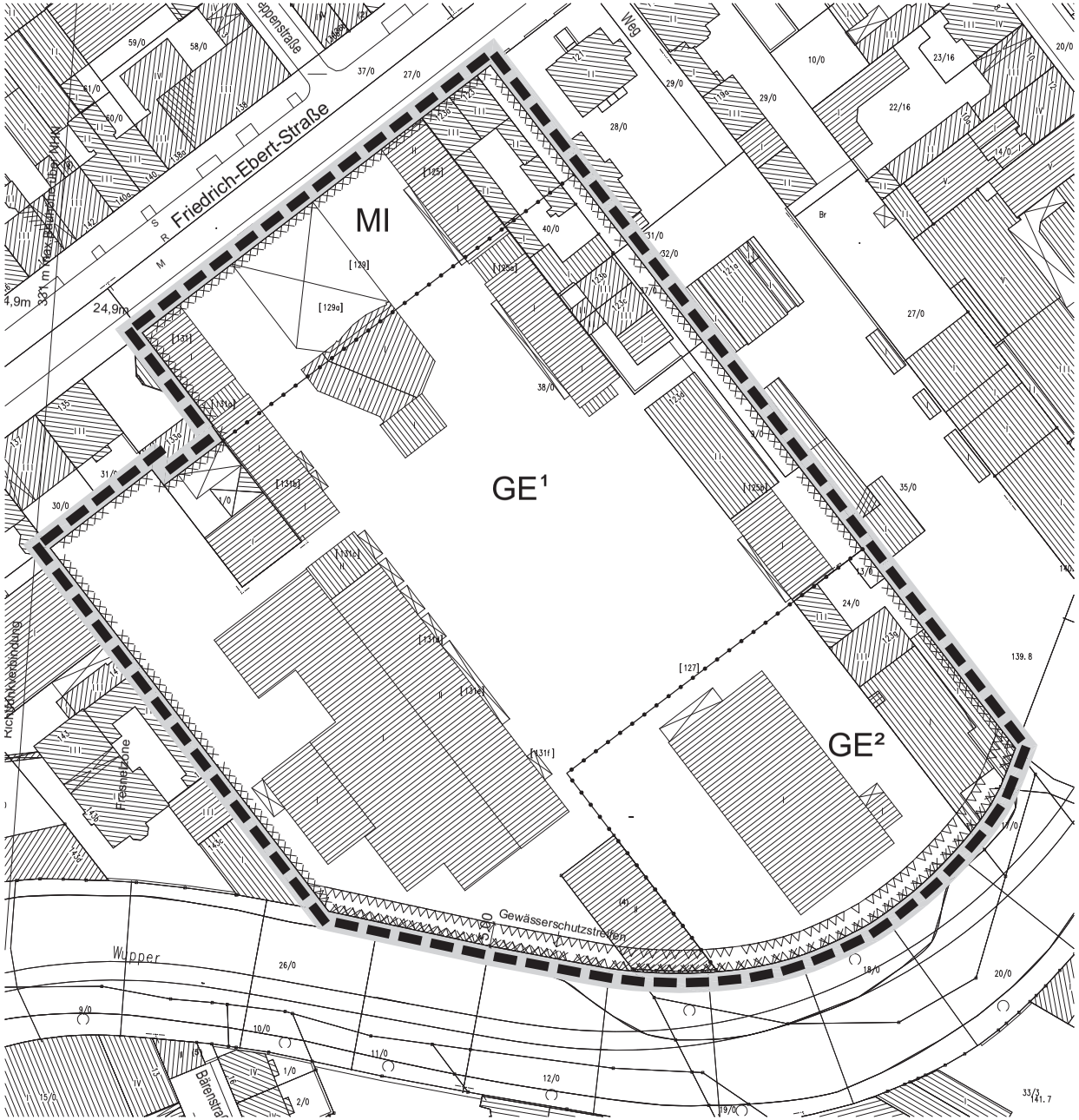

B Planungsrechtliche Festsetzungen

I Festsetzungen für das Baugebiet

1 Innerhalb der GE-Gebiete sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten sind zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird (§1 Abs. 4 BauNVO).

2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Eroscenter, Bordelle oder bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

3 Innerhalb des Mischgebiets sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Eroscenter, Bordelle oder bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

4 Innerhalb des GE1-Gebietes sind Einzelhandelsnutzungen mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)(1*)

WZ-Nr. 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
zentrenrelevante Sortimente	
52.31.0, 52.33.0	Apotheken, medizinisch und orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindereizeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Basteln
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.46.2	Unterhaltungselektronik und Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektronische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten und antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.44.7	Heimtextilien (Teppicherzeugnisse)
52.49.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)

5 Innerhalb der mit GE2 bezeichneten Fläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente gem. den Nummern 52.11.1, 52.33.2 und 52.2 der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) bis zu einer Verkaufsfläche(2*) von 800 qm zulässig. Die weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gem. der Tabelle in der Festsetzung I.1 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

6 Ausnahmsweise sind in dem GE1-Gebiet Verkaufsstätten in Verbindung mit einer Tankstelle bis zu einer Verkaufsfläche von 120 qm zulässig ("Tankstellenshop") (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO), die Festsetzung Nr. 4 findet in diesem Fall keine Anwendung.

C Hinweise

1 Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten wie Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 60 m über Grund übersteigen, geplant oder realisiert werden, so ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtsbehörde - Wehrbereichsverwaltung West- durchzuführen.

2 Vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

3 Der Boden des Plangebietes ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Sollten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind diese gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW vom 09.05.2000 in Verbindung mit § 4 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

4 Zur Regelung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungs gemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf der Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5 Sollte im Rahmen von Bautätigkeiten eine Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) notwendig werden, so stellt diese eine Gewässerbenutzung dar, für die gemäß § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordert. Diese ist frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und hat vor Baubeginn vorzuliegen.

6 Im gesamten Planbereich ist aufgrund der Nähe zur Wupper mit schnell schwankenden und hoch anstehenden Grundwasserständen - insbesondere bei Hochwasser - zu rechnen. Es wird daher auf eine ausreichende Abdichtung unterirdischer Gebäudeteile (wie Keller etc.) z.B. durch eine "Weiße Wanne" hingewiesen.

1* Die Definition der Sortimente wird auf der Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes -Ausgabe 2003- bestimmt. Der Einstufung der Sortimente im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz liegt das Sortimentskonzept des Regionalen Einzelhandelskonzeptes zu Grunde (vgl. BBE Unternehmensberatung GmbH: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck Köln 2006, S. 128-133/ Anhang: "Bergische Liste). Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten und -sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke usw.) bestimmt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie gesundheits- und Drogerieartikeln (Vgl. Einzelhandelserlass NRW v. 22.09.2008, Punkt 2.5).

2* Zur Verkaufsfläche gehören sämtliche Flächen, die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu zählen auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenständen und dauerhaft zum Verkauf genutzte Freiverkaufsflächen. Hinzu kommen die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen und -sofern zugänglich- Flächen der Pfandrückgabe (vgl. Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) gem. RdErl. d. Ministeriums fü Bauen und Verkehr -V4/ VI A1 -16.21- u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008, Ziffer 2.4, S. 10). Darüber hinaus sind folgende Flächen / Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen: Nicht integrierte Lagerräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden), Windfang und Kassenvorraum sowie "Flächen, die aus hygienischen und betrieblichen Gründen nicht durch den Kunden betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt" (BverwG AZ: 4C 10.04).

STADT WUPPERTAL

A Planlegende

1 ERTRAGUNGSSYSTEMATIK

Das Planungsrecht ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466). Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 BGBl. IS.58). Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW. S. 926), zuletzt geändert am 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708)

3 BESTANDSPLAN

Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift-AUT NRW dargestellt.

4 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN

Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) hin. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.

16.00 Die Linien verlaufen parallel zueinander

4.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1BauGB)**

MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

4.2 **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9(1)10 BauGB).**

4.3 **Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

4.4 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB)**

5 KENNZEICHNUNGEN (§9(5)BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9(5)1BauGB)

STADT WUPPERTAL

Bauen und Wohnen R 105.1

Projekt:
B-Plan 1144
- Friedrich-Ebert-Str. / Multiservicecenter -
vereinfachte Änderung zum Satzungsbeschluss

Maßstab:	*Bearbeitet:*	*Gezeichnet:*	*Datum:*
1:500	Kasten	Herbeck	Sep. 2010

Plan-Nr.: