

**B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.4 - Abs. 6 BauNVO)****1.1 Festsetzungen:** Innerhalb des Vorhabensgebietes ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche<sup>1</sup> von insgesamt max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig.

Für das Kernsortiment<sup>2</sup> sind folgende Sortimente gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig:

- 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln ohne ausgeprägten Schwerpunkt
- 52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter

**1.2 Festsetzungen:** Das Randsortiment des Marktes darf maximal bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 80 qm Verkaufsfläche) mit den im folgenden aufgeführten Sortimenten gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) umfassen:

- 52.31.0, 52.32.0 Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel
- 52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.47.1 Schreib- u. Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- 52.47.2 Bücher u. Fachzeitschriften
- 52.47.3 Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
- 52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- 52.43 Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
- 52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
- 52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
- 52.48.6 Spielwaren, Bastelbedarf
- 52.49.8 Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- 52.46.2 Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
- 52.49.5 Computer, Computerteile u. Software
- 52.49.6 Telekommunikationssendergeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- 52.49.4 Foto- u. optische Erzeugnisse
- 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- 52.46.3 Musikinstrumente u. Musikalien
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände
- 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
- 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
- 52.44.1 Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren
- 52.46.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitätseinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)

52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.8	Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reitsport, Angelbedarf,
50.10.3	Einzelhandel mit Kraftwagen
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. Zubehör
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u.- Zubehör

<sup>1</sup> „Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht 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. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. (Einzelhandelserlass NRW, Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie-322/323-30.28.17 v. 22.09.2008, Ziffer 2.4)

<sup>2</sup> Vgl.: Einzelhandelserlass, Ziffer 2.5

## **2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 9 Abs. 3 BauGB)**

- 2.1 Festsetzung:** Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.2 Festsetzung:** Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden (§ 16 Abs.6 BauNVO).
- 2.3 Festsetzung:** Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## **3 Regelungen zu Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 3.1 Festsetzung:** Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2 Festsetzung:** Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen der Außenwerbung (Pylone), die außerhalb der überbaubaren Fläche in den dafür festgesetzten Flächen bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig sind.

## **4 Regelungen zu Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB)**

- 4.1 Festsetzung:** Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind bodenständige Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 x verpflanzt) zu verwenden. Der festgesetzte Standort ist im Rahmen der Detailplanung geringfügig zu verschieben.
- 4.2 Festsetzung:** Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- 4.3 Festsetzung:** Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung oder der als zu erhalten festgesetzten sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## **C Hinweise**

### **1. Entwässerung**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über einen Durchflussbegrenzer (max. 20 l/s) an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Oberbergischen Straße (in Richtung Auer Bach) anzuschließen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche gemäß der gutachterlichen Stellungnahme vom Oktober 2010 nicht möglich.

### **2. Bodenbelastungen**

Da im Bebauungsplanbereich belasteter Boden vorhanden ist, sind im VBP Verfahren Regelungen (Hinweise für das Bodenmanagement) getroffen worden, die zu beachten sind. Zur Regelung und Beachtung der bodenschutzrechtlichen wie -technischen Belange sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung/Wiederverwertung der auf der Fläche bewegten Bodenmassen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### **3. Beseitigung von Gehölzen**

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

### **4. Anpflanzungen**

Detaillierte Regelungen für die textliche Festsetzung laufende Nummer B4 trifft der Durchführungsvertrag.