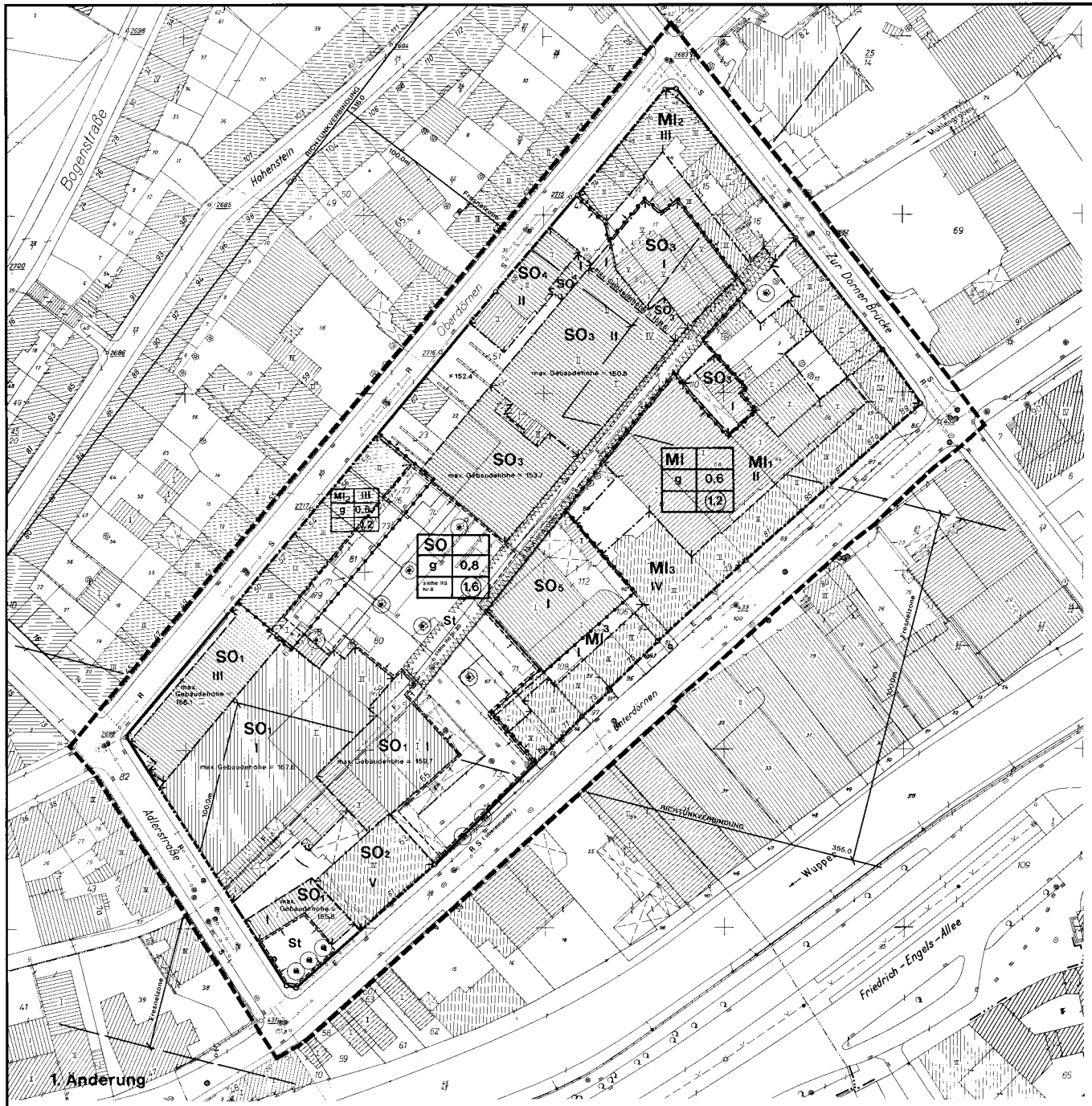

469

Verfahrensstand:
Offenlegung
(§3(2)BauGB),
vom 05.08.2002
bis 05.09.2002

8.0 Für das Sondergebiet ist die Zweckbestimmung " Großflächige Einzelhandelsbetriebe " **festgesetzt** (§11 (2)BauNVO)

9.0 **Redaktioneller Hinweis:** Das Sondergebiet und das Mischgebiet ist bezüglich der Nutzung (SO1 - SO5 bzw. MI1 - MI3; der Gebäudehöhen (Ü/m) und der Zahl der Vollgeschosse gegliedert. Die gegliederten Festsetzungen gelten nur die jeweiligen durch Baugrenzen bestimmten Flächen, in denen die Planzeichen bzw. Kürzel eingetragen sind (siehe hierzu auch Musterskizze unter lfd. Nr. **4.01.2**).

10.0 **Festsetzung** für die mit SO1 bezeichneten Flächen: Zulässig sind Verbrauchermärkte (§11(2) BauNVO) (s.ehe auch lfd. Nr. **12.0**)

11.0 **Festsetzung** für die mit SO2 bezeichneten Flächen: Zulässig sind Fachmärkte, jedoch keine Lebensmittelmärkte (§11 (2)BauNVO) (siehe auch lfd. Nr. **12.0**).

12.0 **Festsetzung** für die mit SO1 und SO2 bezeichneten Flächen: In den Obergeschossen sind Verkaufsflächen ausgeschlossen. Zulässig sind in den Obergeschossen Büro-, Geschäfts- und Lagerräume sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe (.S. d. §6 (1)BauNVO) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Beschäftigte, die dem SO - Gebiet zugeordnet sind, zugelassen werden (§11 (2)BauNVO) (siehe auch lfd. Nr. **10.0** und **11.0**)

13.0 **Festsetzung** für die mit SO3 bezeichneten Flächen: **Unterhalb der Höhe** 153.7 m ü. N.N sind nur Garagen zulässig (§11 (2)BauNVO) **siehe lfd. Nr. 26.0**

14.0 **Festsetzung** für die mit SO4 bezeichneten Flächen. Verkaufsläden sind ausgeschlossen. Zulässig sind Büro-, Geschäfts- und Lagerräume sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe (.S. d. §6 (1)BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Beschäftige, die dem SO - Gebiet zugeordnet sind, zugelassen werden (§11 (2)BauNVO)

15.0 **Festsetzung** für die mit SO5 bezeichneten Flächen: Zulässig sind Getränkemärkte und Entsorgungsstationen (§11 (2)BauNVO).

16.0 **Festsetzung** für die mit M * bezeichneten Flächen. Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 7 (5).**1(8)BauNVO**).

17.0 **Festsetzung** für die mit M 2 bezeichneten Flächen: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig **(§1(5).1(8)BauNVO) (siehe auch lfd.Nr.19.0)**

18.0 **Festsetzung** für die mit M 3 bezeichneten Flächen: Einzelhandelsbetriebe über 750 m2 Geschoßfläche sind nicht zulässig (§ 7 (5). 1(9).1(8)**BauNVO) (siehe auch lfd.Nr.19.0)**

19.0 **Festsetzung** für die mit MI2 und MI3 bezeichneten Flächen: Vergnügungsstätten (.S. d. §6 (3)BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 (6) .1(8)**BauNVO) (siehe auch lfd.Nr.17.0 und 18.0)**

20.0 **Festsetzung:** In der mit der Signatur **4.04** bezeichneten Fläche sind Gebäude nicht zulässig. Hinweis: Die Fläche dient dem Schutz und der Unterhaltung eines Bachlaufes (Mühlengraben) (§23 (3)BauNVO)

21.0 ——

22.0 Die max. Gebäudehöhen sind gemäß §16BauNVO festgesetzt.

23.0 **Aufhebungen:** Für den Geltungsbereich des bebauungsplanes sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und sachbezüglichen Pläne aufgehoben, insbesondere der Durchführungsplan Nr. 135, förmlich festgestellt am 14.06.60, der Fluchtlinienplan Nr. 138, förmlich festgestellt am 29.03.1900, Nr. 62 förmlich festgestellt am 11.11.1890.

24.0 **Hinweis:** Da im o. g. Bebauungsplan Nr. **469 einige (umweltrelevante) Gewerbebetriebe vorhanden waren bzw. sind und mit großer Wahrscheinlichkeit Trümmergrundblöcke vorhanden sind, sind bei** baurechtlichen Verfahren für das anfallende Aushubmaterial, um den Wiederaufbau im Stadtgebiet **oder** die Entsorgung zu klären, abfallrechtliche Untersuchungen durchzuführen.
Zum Zeitpunkt des Planverfahrens (08.1985) lagen bei der UWAB der Stadt Wuppertal keine weiteren konkreten Hinweise auf möglichen Bodenbelastungen vor. Es war aber damaf hinzuweisen, daß das Altlastenkataster fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bezüglich Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind.
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten.
Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Natur und Freiraum zu benachrichtigen.

25.0 **Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung**
Raumordnungsgesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137, zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

26.0 **Festsetzung** für die mit SO3 bezeichneten Flächen: Zulässig sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" mit „Nicht – zentren – und nahversorgungsrelevanten Sortimente". Ausnahmsweise (gem. §31(1) BauGB) können insgesamt Verkaufsflächen bis 200 qm für „zentrenrelevante Sortimente" zugelassen werden (s. Einzelhandelserlass v. 7.5.1996, Anlage 1). siehe lfd. Nr. 13.0

STADT WUPPERTAL

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

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 27.04.1993 (BGBl. I S. 486). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90BGBl. I S. 58).

3.0 BESTANDSPLAN
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entnommen der Zeichenvorschrift für vermessungs- technische Karten und Risse d. Stadt Wuppertal - Ausgabe 1972 - dargestellt. Mit einem Kreuz markierte baufällige Anlagen A, sind in der Lage nicht sicher bestimmt. Lagemäßige Belege zum Planungsrecht sind nicht möglich.

4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN
Festsetzungen zu Vorhaben oder Ablehnungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Flächenzahlen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) bzw. Vermaßungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt. Die Flächenangaben zu 4.01, 4.08 und 4.11 können als Richtgrößen verwendet werden.

1. Die planungsrechtliche Linie verläuft durch einen im Bestandsplan nachgewiesenen Punkt (z.B. Grenzstein, Hausecke)
2. Die planungsrechtliche Linie weichst von einem geometrischen Element in ein anderes (z.B. Gerade in Kreis, Kreis)

6.0 Das Maß (z.B. 6 m) an der im Plan angegebenen Seite
6.3 Die Linien verlaufen parallel zueinander
Verlängerung einer Linie
zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
R 60 Kreisbogen mit einem Radius z.B. R=60
A 50 Klothoide mit einem Parameter z.B. A=50
30 Der Winkel zwischen 2 Linien beträgt z.B. 30 Neugrad
Linie planungsrechtliche Linie (z.B. mit einer anderen zusammen). Die Begleitlinie nicht wesentlich mit einem Pfeil gekennzeichnet.
vermessungstechnische Bezugslinie (z.B. Straßenachse)
Wechselpunkt zwischen Bauhöhe und Baugrenze, erreicht diese auf einem geometrischen Element liegt (Gerade, Kreis, usw.)

4.01 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.01.1 *Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB)*
WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
WB Besonderes Wohngebiet (§4a BauNVO)
MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)
MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
MK Kerngebiet (§7 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§9 BauNVO)
SO Sondergebiet
Zahl der Vollgeschosse (§20(1)BauNVO)
- als Höchstgrenze (§16(4)BauNVO)
(II) zwingend (§16(4)BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
0,8 Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
3,6 Baumassenzahl (§21 BauNVO)
Auswaeusungsblock, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

4.01.2 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)*
O offene Bauweise (§22(2)BauNVO)
zur Einzelhäuser zulässig (§22(3)BauNVO)
nur Doppelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
nur Hausgruppen zulässig (§22(2)BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§22(3)BauNVO)
a abweichende Bauweise (§22(4)BauNVO)
(siehe auch textl.Festsetzungen)
Firstrichtung
Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
Baulinien (§23(2)BauNVO)
Baugrenzen (§23(3)BauNVO)
Tiefgarage alle Festsetzungen (z.B. II, III, Parkhaus) gelten nur für die durch Baugrenzen (.) (neu) bestimmten Flächen

4.01.3 *Dachformen und Dachneigungen*
FD Flachdach, PD Pultdach, SD Satteldach, WD Walmdach, MsD Mansarddach, KD Kuppeldach, TD Trapezdach
Walmdach Satteldach Mansarddach
Tiegerdach Pultdach 0 - 15° Flachdach ≤ 15°

4.02 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)**
Us unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, GGa Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze

4.03 **Flächen für Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)**

4.04 **Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9(1)5 BauGB)**

4.04 **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9(1)10 und 24 BauGB)**

4.05 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P öffentlicher Parkplatz
Böschung
Mauer
Einfahrt
F Fußweg
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
fällt eine Baugrenze (oder Linie) mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die Begrenzung (linie) in der Strichstärke der Straßenbegrenzungslinie verwendet

4.06 **Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abhaltung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrenzungen (§9(1)12 und 14 BauGB)**

4.07 **Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)**
G — unterirdisch — oberirdisch
E Elektro ist S Schmutzwasser R Regenwasser M Mischwasser O Fernöl F Fernwärme G Gas W Wasser P Postkabel
Fließrichtung
Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eingetragen

4.08 **Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Spielplatz mit Spielbereichsangabe A, B oder C (Nr. 2.1.1.7 13 RdErl. d. IM vom 3.7.61.1974 (MBl. NW 1974 S. 1912, geändert durch Erlaß vom 27.08.1976 (MBl. NW 1918 S. 1986) und v. 29.03.78 (MBl. NW 19/8 S. 649)
Parkanlage Dauerkleingarten

4.09 **Wasserflächen**

4.09 **Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9(1)16 BauGB)**

4.10 **Flächen für Aufschüttungen und**
Abgrabungen (§9(1)17 BauGB)

4.11 **Flächen für die Landwirtschaft (§9(1)18a BauGB)**

Wald (§9(1)18b BauGB)
Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand (erstellt 1948 - mit Ausnahme Landesforstgesetzes NW vom 24.04.80 GV NW S. 546) zu halten (Hinweis)

4.12 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)**

4.13 **Mit Geh-(Gr), Fahr-(Fr) oder Leitungsrechten(L/) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)**
zugunsten der Allgemeinheit (AR)
zugunsten der Anlieger (Ar1)

4.14 **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24 BauGB)**

4.15 **Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)**
Unterach eingetragene Signaturgrößen weisen auf unterschiedl che Pflanzungsarten hin!
Baum

4.16 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)**
Baum

4.17 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BauGB)**
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer

4.18 **Festsetzung der Höhenlage**
NN Höhenlage gemessen in Metern. Höhenangaben über 100m beziehen sich auf Normal Null (NN)
TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, FH Firgeschoß Stützbodenhöhe, max. Maximalwert, mind. Mindestwert, LH Lichte Höhe, UH Gebäudehöhe

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

5.0 KENNZEICHNUNGEN (§9(5)BauGB)
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9(5)1 BauGB)
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9(5)3 BauGB)

6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6)BauGB)
dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen
Die Anbauverbotszonen gemäß § Fernstraßengesetz (FStrG) oder § Straßen- u. Wegegesetz (StrWG NW) sind nachrichtlich übernommen (§9(6)BauGB)
Richtfunkverbindungen im zugehörigen Frequenzbereich sind nachrichtlich übernommen (§9(6)BauGB)

7.0 BAUDENKMAL
Die im Plan eingetragenen Baudenkmäler unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW (nachrichtliche Übernahme (§9(6)BauGB)

Flurstücksgrenze
326 294 327 293 330 Gem. Barmen 328 341 329 274 342

Lage in Flurkarte/Stadtgrundkarte:
83823
83821

N

Katastergrundlage Flurkarte / Stadtgrundkarte
Maßstab: 1:500
Lage in Stadtplan (Art.) 8382

Gebiet
Oberdörnen/ Unterdörnen

Bebauungsplan 469

Behandlung der Anregungen Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 05 zur VO/0941/02