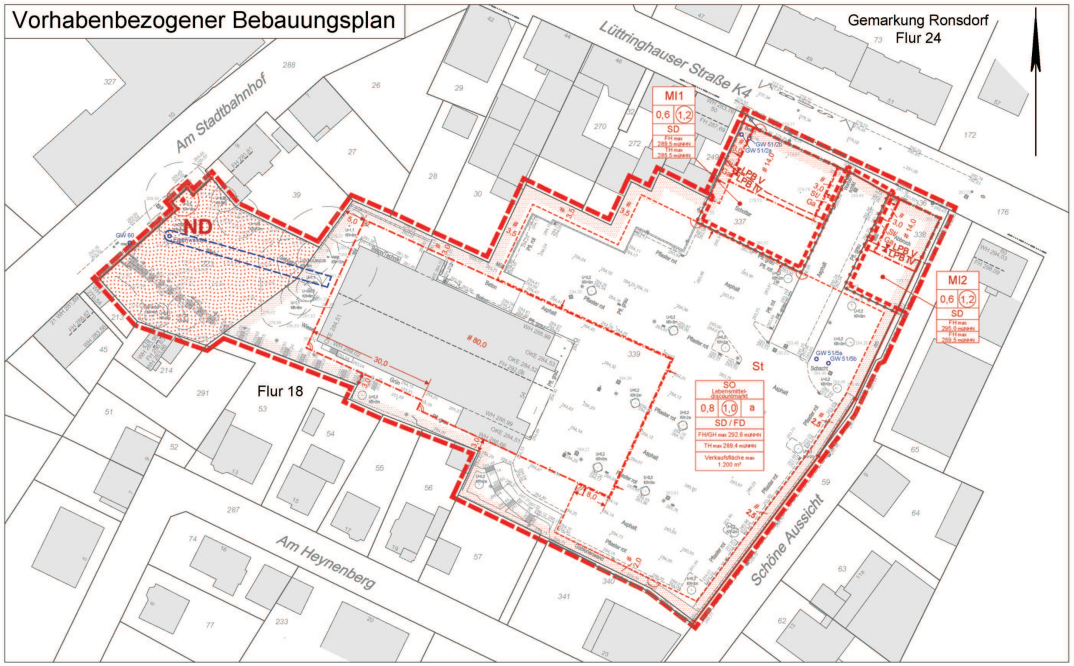
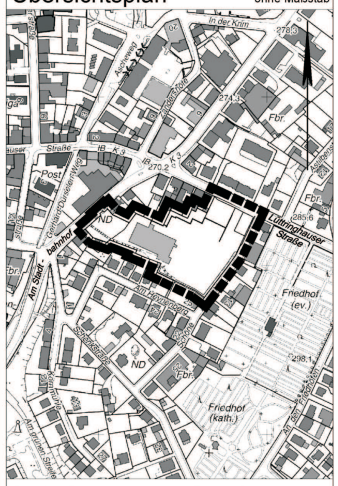
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Übersichtsplan

ohne Maßstab



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Stadt Wuppertal

PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO — Sondergebiet
- (1,2) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze (§§ 16 (4), 20 (1) BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

- FH — max. Firsthöhe in Meter über NHN
- TH — max. Traufhöhe in Meter über NHN
- GH — max. Gebäudehöhe in Meter über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- a — abweichende Bauweise (§ 22 (3) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
- Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

Dachformen und Dachneigungen

- FD — Flachdach (< < = 15° Dachneigung)
- SD — Satteldach (45° Dachneigung)
- PD — Pultdach (> > = 15° Dachneigung)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

- Erhaltung: Baum
- ND — Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze, überdachte Stellplätze
- Ga — Garagen
- Stollen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Unterteilung vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)
- z.B. — LPB V / LPB IV — Lärmpegelbereiche
- GW — Grundwassermessstelle
- 5,0 — Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
- # 10,0 — Die Linien verlaufen parallel zueinander
- Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
- Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 5 und 6, § 6 BauNVO und § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Lebensmitteldiscountmarkt
Das Sondergebiet wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt" festgesetzt.

1.1.1 Die Verkaufsfläche des zulässigen Lebensmitteldiscountmarktes wird im Sondergebiet in der Summe auf maximal 1.200 m² begrenzt.

1.1.2 Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt" ist ausschließlich ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit folgenden Sortimenten im Kernsortiment („gemäß Wuppertaler Liste") zulässig.
- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren mit maximal 1.120 m² Verkaufsfläche

1.1.3 Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt" sind sonstige Sortimente („gemäß Wuppertaler Liste") zulässig:
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika mit maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche
- Zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente mit maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche

1.1.4 „Wuppertaler Liste" zur Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente mit Stand von Januar 2013

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008	Anmerkung
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel	47.11	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren	
Reformwaren		ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren	
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	
Schnittblumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Nur Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
Pharmazie	47.73	Apotheken	
Zentrenrelevante Sortimente			
Sanitätswaren, Orthopädie	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern	
PBS (Papierwaren, Büro-bedarf, Schreibwaren)	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
Bastelartikel/ Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	
Oberbekleidung	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel andernweitig nicht genannt	Nur Bastelartikel
Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	
Schuhe, Lederwaren, Accessoires und Schirme	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	Hier nur Bekleidung
Sportartikel/ Sportbekleidung / -schuhe	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	
	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	Nur kleinteilige Sport-/ Campingartikel
	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	Nur Sportbekleidung
	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	Nur Sportschuhe
Uhren, Schmuck, Silberwaren	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	Nur Elektrokleingeräte
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
Computer, Geräte der Telekommunikation	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
Fotogeräte, Fotoartikel/ Videokameras	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	Nur Geschenkartikel
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen andernweitig nicht genannt	
Optische und feinmechanische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker	Hier auch Akustik / Hörgeräte
Musikalienhandel	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
Waffen und Jagdbedarf	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel andernweitig nicht genannt	Nur Einzelhandel mit Waffen und Jagdbedarf
Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Elektrogroßgeräte	47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	Nur Elektrogroßgeräte
Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren / -wäsche	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	Nur Vorhänge
	47.51	Einzelhandel mit Textilien	Nur Haus-/ Bett-/Tischwäsche, Bettwaren
Teppiche (lose Ware), Teppichböden, Bodenbeläge	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	
Kunstgewerbe / Bilder / Bildnisse/ Ikonen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	Nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse,
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	
Tiernahrung, Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren	
Möbel, Kücheneinrichtungen, Einrichtungszubehör inkl. Matratzen	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln	
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen andernweitig nicht genannt	Nur Garten-, Büro- und Campingmöbel
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	Nur Möbel
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien	Nur Matratzen
Fahrräder, Fahrradzubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
Sportgroßgeräte, Camping-artikel, Angel- und Reitsportbedarf	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	Nur Campingmöbel
Kfz- / Motorradzubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör	
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör	Nur Kraftradfolie und -zubehör inkl. Bekleidung
Kinderwagen / Autositze	47.78.9	Sonstiger Einzelhandel andernweitig nicht genannt	Nur Kinderwagen und Autositze
Bau- und Gartenmarktbedarf, dazugehörige Pflanzen und Zubehör, Dünge-mittel, Gartenbedarf, Gartengeräte	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel	Ohne Schnittblumen
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen andernweitig nicht genannt	Nur Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten
Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	Nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	Nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf	Nur Metallwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf
Rollläden, Markisen	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anders nicht genannt	Nur Rollläden und Markisen
Farben, Lacke, Tapeten,	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	Nur Anstrichmittel, Farben und Lacke
Malerbedarf	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	Nur Tapeten

Kursiv = Zentrenrelevante Leitsortimente in Nordrhein-Westfalen (Entwurf LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel; Stand: 17.04.2012)

1.2 Mischgebiete MI1 und MI2

1.2.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.2.2 Im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind Automatenspielhallen und Wettbüros nicht zulässig (§ 9 Abs. 2b BauGB).

1.2.3 Im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Spielhallen und Wettbüros ausnahmsweise unter Wahrung eines Mindestabstandes von 100 Metern zwischen Wettbüros und Spielhallen zu-und untereinander sowie unter Wahrung eines Mindestabstandes von 50 Metern zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (Spielplätzen, Kindertageseinrichtungen, Kirchen, Schulen, Jugendhilfeeinrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtungen, Suchtberatungsstellen) zulässig. Die Abstände bemessen sich aus der kürzesten Distanz (Luftlinie) zwischen den Zugängen zu den jeweiligen Nutzungen. Ausnahmsweise kann von den Abstandsregelungen abgewichen werden, wenn durch besondere topographische oder örtliche Verhältnisse die fußläufige Entfernung doppelt so groß ist wie der jeweilige Mindestabstand. (§ 9 Abs. 2b BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, Nr. 1 und 4, § 18, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet und in den Mischgebieten MI1 und MI2 ist eine Überschreitung der in Metern über NHN festgesetzten maximal zulässigen First- und Gebäudehöhe durch technisch erforderliche untergeordnete Bauteile bis maximal 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

2.2 In den Mischgebieten MI1 und MI2 darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4, § 23 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine 'abweichende' (a) Bauweise festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

3.2 In den Mischgebieten MI1 und MI2 ist die Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch an Gebäude angebaute Terrassen bis maximal 2,00 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Mischgebieten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der in den Mischgebieten MI1 und MI2 eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschallschämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R'w res des Außenbauteils in dB	
LPB	dB(A)		
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

5.2 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der im Sondergebiet als Naturdenkmal (ND) festgesetzte