

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE)

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren baulichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb (sog. Annexhandel) stehen und die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.2 Im **GE2** ist ausnahmsweise Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Autozubehör und -ersatzteilen sowie Reifenhandel zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.3 In den Gewerbegebieten sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Sex-Shops nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.4 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.5 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.6 Innerhalb der GE-Gebiete sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nachgewiesen wird (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.1.7 Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend ist (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.1.8 Innerhalb der GE-Gebiete sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen I (200m) bis IV (1500m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, Stand: 2, überarbeitete Fassung 2010/2011“ (KAS-18), in denen gefährliche Stoffe des Anhanges 1 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) be- oder verarbeitet oder gelagert werden, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung überschreiten, nicht zulässig. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften in relevanten Mengen be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen. Die relevanten Mengenschwellen sind im Rahmen der Einzelfallprüfung durch fachgutachterliche Aussagen festzulegen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Bauweise

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2. Festsetzungen für die Mischgebiete (MI)

2.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1.1 Die in den Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.1.2 Innerhalb der Mischgebiete sind AutomatenSpielhallen und Wettbüros als Unterarten der Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.2.1 Traufhöhen (TH)

Als Traufhöhe der Gebäude wird die Schnittlinie der Außenflächen von aufgehender Außenwand und Dachhaut im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW 2018 definiert. Im Falle von Flachdächern gilt als Traufhöhe die Oberkante der Attika.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen durch technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser u. ä. ist zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In dem Planungsgebiet sind Grundwassermessstellen (GWP) vorhanden. Diese Messstellen bestehen zur Überwachung des Gefährdungspotentials der befindlichen Bodenbelastung. Sie sind zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Der Rückbau der Grundwassermessstellen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG NRW).

4. Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Dachflächen aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis 20° sind vollflächig extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, die für Belichtungszwecke, Be-/ Entlüftung sowie andere technische Aufbauten beansprucht werden insoweit diese eine Fläche von maximal 20% der Dachfläche nicht überschreiten. Wird eine Ausnahme zum Umfang der Dachbegrünung erteilt, so ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde pro 50 qm Dachfläche, die nicht begrünt wird, ein Laubbaum (Hochstamm) in der Mindestqualität 14-16 cm Stammumfang – gemessen in 1 m über dem Erdboden – auf dem Grundstück in ein geeignetes Pflanzbeet (mindestens 12 m³ durchwurzelbares, geeignetes Bodenmaterial) zu pflanzen.

Die zusätzliche Installation von aufgeständerten Solarpaneelen auf den extensiv begrünnten Dachflächen ist zulässig.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nördlich entlang der Widukindstraße (GE1) ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Schutzstreifen von Leitungstrassen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Maximal zwei Überfahrten sind zulässig.

4.2.2 Die Einzäunung des Grundstücks zum Bahngelände hin ist mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste:

| | | |
|-------------------------|----------------------------|-------------------|
| Hedera helix | 4-6 Triebe, mit Topfballen | gemeiner Efeu |
| Clematis montana rubens | 3x verpflanzt, mit Ballen | Anemonen-Waldrebe |

4.3 Stellplatzgrün

In den Gewerbegebieten (GE1 und GE2) sind je 8 Stellplätzen ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen – Anpflanzqualität 18/20 cm Stammumfang. Die Pflanzgruben müssen mindestens 12 m³ Fläche haben und ausreichend (dem Ballen angepasst) tief sein.

Abgängige Bäume sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal durch eine Baumneupflanzung zu ersetzen.

Artenliste:

Acer platanoides `Cleveland` Spitzahorn
Acer campestre `Elsrijk` Feldahorn
Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 18 - 20 cm Stammumfang

5. Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden folgende Flächen festgesetzt:

Fahr- und Leitungsrechte für eine Regenwasserentwässerungsleitung über die Flächen
Gemarkung Barmen, Flur 140, Flurstücke 40 und 52.

Fahr- und Leitungsrechte für eine Schmutzwasserleitung über das Grundstück
Gemarkung Barmen, Flur 140, Flurstück 5.

B Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – südlich der Pfeilstraße

Die unmittelbar südlich an die Pfeilstraße angrenzenden Flurstücke werden zum Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes 1228 vorsorglich gekennzeichnet und mit der Signatur „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ versehen. Ob diese Kennzeichnung auch zum Satzungsbeschluss erhalten bleibt, hängt vom Ergebnis der laufenden Bodenuntersuchung ab.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – nördlich der Widukindstraße

Eine Sanierung der Flächen ist erfolgt. Eine Überwachung und Untersuchung des Grundwassers ist jedoch weiterhin notwendig. Im Falle zukünftiger Nutzungsänderungen sind deren Verträglichkeiten mit der jeweils aktuellen Bodenbelastung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

C Hinweise

1. Kampfmittel

Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet.

Deshalb ist im Zuge von Bauanträgen für Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantragsverfahren erforderlich.

2. Versickerung

Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation im Plangebiet ist von einer Versickerung anfallender Niederschlagswässer abzusehen.

3. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke – DIN Normen, VDI-Richtlinien, Gutachten oder andere Regelungen Bezug genommen wird, sind diese im Ressort Bauen und Wohnen, Johannes-Rau-Platz 1 in Wuppertal Barmen, Zimmer C-227 von Mo. – Do. in der Zeit von 09.00 Uhr bis 15.00 Uhr sowie am Fr. von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr einsehbar.