



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 38), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNBVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 330 Baumassenzahl (§ 21 Abs. 1 BauNBVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNBVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNBVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNBVO)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- unterirdisch
 - R Art der Leitung: A Abwasser, R Regenwasser
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Übernahme**
- Grundwassermessstelle

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Festsetzungen für alle Gewerbegebiete (GE)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNBVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sonstige Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNBVO).
- 1.1.2 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNBVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNBVO).
- 1.1.3 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren baulichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen (sog. Annehmhandels) und die Verkaufsfächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNBVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNBVO).
- 1.1.4 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNBVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNBVO).
- 1.1.5 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 BauNBVO).
- 1.2 Bauweise**
- Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längsbeschränkung (§ 22 Abs. 4 BauNBVO).
- 1.3 Immissionschutz (Straßenverkehrslärm)**
- Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen.
- Die erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01:
- | Spalte | 1 | 2 |
|--------|------------------|-----------------------------|
| Zelle | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel |
| 1 | I | 55 |
| 2 | II | 60 |
| 3 | III | 65 |
| 4 | IV | 70 |
| 5 | V | 75 |
| 6 | VI | 80 |
| 7 | VII | > 80* |
- * Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_{w,ges} > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallleistungs-Maße $R_{w,ges}$ berechnen sich entsprechend der Raumart nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (6).
- Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:
- $R_{w,raum} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 - $R_{w,raum} = 30$ dB für Überwachungsräume, Büroräume und Ähnliches
 - Mindestens einzuhalten sind:
 - $R_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
 - $R_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallleistungs-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche eines Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{gr} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenräume, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1.

An den Fassaden, an denen Lärmpegelbereich III-VI festgesetzt ist, sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume an allen lüftungsgewandten Seiten vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNBVO).

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge geringeren Außenlärmpegels an Gebäuden, Gebäudeteilen oder Geschossebenen geringere Maßnahmen zur Wahrung der hier maßgeblichen schutzrechtlichen Anforderungen ausreichend sind.

- 1.4 Artenschutz**
- Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- M 1: Zeitliche Beschränkung der Geböhrdungen zum Schutz europäischer Vogelarten und Fledermäusen**
- Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten im Allgemeinen und dem Mäusebussard im Speziellen während der Brutzeit zu vermeiden, sind alle Gehölze ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Um Fledermäuse in potentiellen Wochenstuben oder Zwischenquartieren in den Baumhöhlen zu schützen, sind alle Höhenbäume ausschließlich zwischen Dezember und Februar zu fällen.
- M 2: Kontrolle der Baumhöhlen**
- Wenn im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Höhenbäume gefällt werden, sind diese zuvor einmal zwischen Mai und August (Wochenstuben) sowie einmal zwischen Oktober und Januar (Winterquartiere) auf einen Fledermausbesatz zu prüfen. Falls hierbei Quartiere festgestellt werden, sind spezifische Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln.
- M 3: Kompensation der Höhenbäume**
- Sämtliche zu fallende Höhenbäume sind, unabhängig von einem Besatz, durch Fledermauskästen zu kompensieren (Faktor 2). Bei einer vollständigen Entnahme aller Höhen wären insgesamt 18 Wochenstubenkästen sowie sechs Winterquartierekästen zu installieren. Das Anbringen muss möglichst frühzeitig vor der Fällung erfolgen. Geeignet sind insbesondere Bäume, aber auch Gebäude in der Umgebung (maximal 1.000 Meter Umkreis). Die Ergebnisse der Baumhöhlenkontrolle sind bei der Auswahl der Kästen einzubringen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind anlassbezogen im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.
- 2. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 1**
- 2.1 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserrlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNBVO).
- 2.2 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII des Anhangs 1 des Abstandserrlasses ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNBVO).
- 2.3 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind die folgenden, geruchsintensiven Betriebsformen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten auch ausnahmsweise nicht zulässig:

200	Kleintierkrematorien
201	Verbrennungsmotoren für den Einsatz von Altlöl oder Deponiegas mit einer Feuerungsleistung bis weniger als 1 Megawatt
203	Anlagen zum Schmelzen, Legieren oder zur Raffination von Nichtfermetallen
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
207	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
221	Anlagen zur Rundumrennung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

- 3. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 2**
- 3.1 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhangs 1 des Abstandserrlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNBVO).
- 3.2 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI des Anhangs 1 des Abstandserrlasses, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNBVO).
- 4. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 3**
- 4.1 In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhangs 1 des Abstandserrlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNBVO).
- 4.2 In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI des Anhangs 1 des Abstandserrlasses, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNBVO).
- 5. Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE 4**
- 5.1 In dem Gewerbegebiet GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhangs 1 des Abstandserrlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNBVO).
- 5.2 In dem Gewerbegebiet GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V des Anhangs 1 des Abstandserrlasses, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNBVO).
- 6. Festsetzungen für bestimmte vorhandene bauliche Anlagen**
- 6.1 Die Änderung und Erneuerung der genehmigten Einzelhandelsbetriebe auf dem Grundstück Westring 320 (Betrieb 1 und 2, siehe Planantrag) innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ist abweichend von der Festsetzung 1.1.3 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNBVO).
- Eine Erweiterung der Verkaufsfächen kann für Betrieb 1 bis 900 m² und für Betrieb 2 bis 1.300 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem jeweiligen Einzelhandelsbetrieb und in Summe der beiden Betriebe keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNBVO ausgehen (§ 1 Abs. 10 BauNBVO).

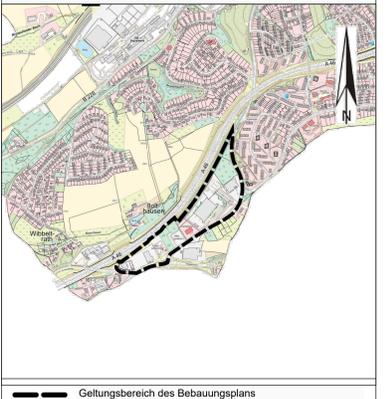
Für Betrieb 1 kann ausnahmsweise eine Nutzungsänderung in einen Tierfutterfachmarkt zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von dem Einzelhandelsbetrieb keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNBVO ausgehen. Innerhalb der Gesamtverkaufsfächen beider Betriebe können kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, wie der Verkauf von Backwaren, Zeitschriften, Lotterien, Tabak, Spirituosen und Schreibwaren ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfächen dieser Nutzungen der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind (§ 1 Abs. 10 BauNBVO).

6.2 Die Änderung und Erweiterung des Wohngebäudes Westring 380 innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE 3 ist abweichend von der Festsetzung 1.1.3 allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNBVO). Abweichend von dem zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereich gilt für dieses Wohngebäude der Lärmpegelbereich IV (s. Ziff. 1.3).

B Örtliche Bauvorschriften

- 1. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen dürfen 20 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Maßgeblich sind dabei die Außenmessungen der gesamten Werbeanlage. Dabei sind Werbeanlagen oberhalb des oberen Wandabschlusses eines Gebäudes sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht wie Laufschrift, Leuchtbilder, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln, nicht zulässig. Frei stehende Werbeanlagen sind nur bis maximal 6,5 m Höhe über dem vorhandenen Gelände zulässig (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).
- 2. Technische Regelwerke**
- Soweit in den örtlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus Wuppertal-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 3. Kampfmittel**
- Es liegen Hinweise auf vermehrte Bombenwürfe sowie ein konkreter Verdacht auf Bombenbündelungen im Plangebiet vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren beteiligt und führt die erforderlichen Maßnahmen durch. Grundsätzlich sind Erdarbeiten im Plangebiet mit entsprechender Vorsicht auszuführen und sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählgründungen etc. wird eine Sicherheitsinspektion empfohlen.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Maßstab: 1 : 1000

0m 20m 40m 60m

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte Lage im Stadtplan: 36375/36475 Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen

Westring

Bebauungsplan 1207

1207 Satzungsbeschluss