



Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 1068

– Bayreuther Straße / Briller Straße –

1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Offenlegungsbeschluss

Stand September 2021

B Planungsrechtliche Festsetzungen

4 Festsetzungen für das Mischgebiet MI 3

- 4.1 Innerhalb des Mischgebietes MI3 sind Einzelhandelsnutzungen nur mit folgenden Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Wuppertaler Sortimentsliste zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008	Anmerkung
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
<i>Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren</i>	47.11	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren	
<i>Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) / Kosmetika</i>	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	

- 4.2 Innerhalb des Mischgebietes MI3 sind nicht zulässig:
- AutomatenSpielhallen und Wettbüros
 - Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
 - Lagerplätze
 - Wohnnutzungen mit Ausnahme Betriebsleiterwohnungen
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- 4.3 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen (OK) in m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut der baulichen Anlage.
- 4.4 Im MI3 sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante von 184,5 m ü.NHN durch zwei Technikräume im Bereich des Marktes auf einer Fläche von bis zu 35 m² und 50 m² bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Überschreitungen der zulässigen Oberkante von 181,5 m ü.NHN im Bereich des Mehrzweckraumes der KITA auf einer Fläche von bis zu ca. 100 m² bis zu einer Höhe von 0,8 m sind zulässig.
- 4.5 Im MI3 kann eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (einschließlich Anlagen für die Nutzung von Solarenergie) ausnahmsweise um bis zu 1,5 m zugelassen werden (§ 18 BauNVO), wenn diese Anlagen mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

- 4.6 Für das MI3 wird mit einer abweichenden Bauweise „a“ eine offene Bauweise ohne Einschränkung der Länge der Gebäude festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 4.7 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind innerhalb des MI 3 nur außerhalb der überbauten Grundstücksfläche in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.8 Dachbegrünung: Die Dachflächen (bis 10° Dachneigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Der Substrataufbau soll mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 4.9 Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage (St) sind Im MI3 - Gebiet entsprechend des Bebauungskonzeptes für je 8 Parkplätze die Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes (2. und 3. Ordnung) vorgesehen. Es sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm – 20, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 2 x verpflanzt - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Es sind Baumarten aus der folgenden Auflistung zu verwenden:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Allershausen“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Ginkgo biloba „Fastigiata“	Fächerblattbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Zur Anpassung an zukünftige Klimaveränderungen können Abweichungen von dieser Pflanzliste in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Die Bäume sind in ihrem arttypischen Wuchs zu erhalten, um die städtebauliche Funktion dauerhaft zu erfüllen. Ein regelmäßiger Rückschnitt bzw. eine Kappung sind nicht zulässig. Pflegeschnitte in geringem Umfang sind erlaubt.

Die Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m² sind offen zu gestalten und zu begrünen.

C Kennzeichnungen

3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung der Grundstücke erforderlich: Bayreuther Straße 12a und Briller Straße 179 – die Abgrenzung ist der Plankarte zu entnehmen. Ein Sanierungskonzept liegt vor.

D Hinweise

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten im MI3 Gebiet sind auf Grundlage der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (Download unter www.lanuv.nrw.de) empfohlene Vogelschutzgläser bei großformatigen Glasflächen einzubauen bzw. empfohlene Markierungen auf den Glasscheiben vorzunehmen, die wirkungsvoll die Kollision von Vögeln vermeiden helfen.

Gemäß § 44 BNatSchG ist das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

E Örtliche Bauvorschriften für das MI 3 Gebiet (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Es sind ausschließlich Flach- und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.
2. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
3. Werbeanlagen und Firmenaufschriften an Gebäuden müssen vollflächig innerhalb der Fassade untergebracht werden.
4. Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blenden dem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.