

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **zum Bebauungsplan 673 - Viehhofstraße – 3. Änderung**

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

##### **1. Art der Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 4) gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE4) sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE4) sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE4) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO die zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

##### **2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen in m über Normalhöhenull (NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut der baulichen Anlage.

Im GE 4 sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante von 189,5 m ü. NHN durch vier Technikräume von je 90 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 192,5 m NHN zulässig, wenn diese Anlagen mindestens 3,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Im GE 4 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 3,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

##### **3. Bauweise**

Für das GE 4 wird mit einer abweichenden Bauweise „a“ eine offene Bauweise ohne Einschränkung der Länge der Gebäude festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

##### **4. Natur und Landschaft**

###### **4.1 Dachbegrünung**

Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 10° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der

Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

#### 4.2 Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet GE 4 sind zur Befestigung von Stellplätzen – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA Arbeitsblatt 138 i.V.m. DWA Arbeitsblatt 117 und DWA Merkblatt 153) zulässig, sofern wasserrechtliche oder sonstige rechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

### B Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

#### Dachform

Im GE 4 sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig.

### C Kennzeichnungen

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

### D Hinweise

#### **1 Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen 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.

#### **2 Vermeidung von Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen von künftigen Neubauten im GE 4 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](http://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.

#### **3 Baugrund**

Im östlichen Plangebiet steht der sogenannte „Schwelmer Kalk“ (Mitteldevonischer Massenkalk) ab 2m unter der Geländeoberfläche an. Die Kalksteine sind verkarstungsfähig. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.