

PLANZEICHEN

gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO und der PlanZV

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 7 BauNVO

- Kerngebiet (MK)

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

- 0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)
- LH minimal zulässige lichte Höhe über Normalhöhennull (NHN)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Stellplätze und Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- St Fläche für Stellplätze
- TGa Tiefgarage
- Zufahrt TGa Zufahrtsbereich für eine Tiefgarage
- W Fläche für einen Werbepylon

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr 20 und 25 BauGB

- Baumpflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) (Vorgeschlagener Baumstandort)
- Baumerhaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Sonstige Planzeichen und Kennzeichnungen

- LP IV Lärmpegelbereich nach DIN 4109-2 (2018) (vgl. textl. Festsetzung Nr. 8.1)
- Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln über 62 db(A) tags / Vorkehrungen zum Schallschutz der Außenwohnbereiche (vgl. textl. Festsetzung Nr. 8.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (gemäß §§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW

- FD Flachdach
- 0°-10° Dachneigung

Sonstige Darstellungen

- Erhaltenswerter Baumbestand mit Kronentraufe
- Entfallender Baumbestand mit Kronentraufe
- Unterirdischer Schmutzwasserkanal
- Unterirdischer Regenwasserkanal
- Referenzpunkt zur Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1)
- 1,0 Bemaßung
- 1 ◦ Nummerierung für das Koordinatenverzeichnis

Koordinatenverzeichnis (ETRS89 / UTM)

Nr.	X	Y
1	369679,279	5674552,609
2	369695,981	5674532,137
3	369697,403	5674528,057
4	369720,031	5674508,483
5	369715,343	5674504,593
6	369724,127	5674503,415
7	369719,399	5674499,548

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet (MK)
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen sowie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 gemäß § 1 (7) BauNVO erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind gemäß § 1 Abs. (5) u. (9) BauNVO die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe oder Wohnungsprostitution handelt, und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), sowie Vergnügungsstätten, sofern es sich um Spielhallen und Wettbüros handelt, nicht zulässig.

1.2 Durchführung
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut eines Gebäudes definiert.

Die Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Flachdächern für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 1,5 m über Gebäudehöhe überschritten werden. Voraussetzung für die Überschreitung ist, dass diese Anlagen, mit Ausnahme von Photovoltaik- und Solaranlagen, mindestens 1,5 m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Bauweise
Innerhalb des MK1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

Für das MK2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude hier unter Einhaltung des seitlichem Grenzabstandes im Sinne des § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen.

3.2 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche darf innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2 durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente um bis zu 0,75 m überschritten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden, sofern andere gesetzliche Vorgaben nicht entgegenstehen.

4. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO

Ebenerdige Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur in den mit »St« gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur in den mit »Zufahrt TGa« sowie »TGa« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans unzulässig.

5. Soziale Wohnraumförderung
Im Kerngebiet sind mindestens 20 % der geplanten Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

6.1 Wasserdurchlässige Materialien offener Stellplätze
Neue offene Stellplätze sind aus entwässerungstechnischen Gründen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen oder Rasengittersteinen mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zu errichten.

6.2 Schutz vor Vogelkollisionen
Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Größere transparente oder reflektierende Bauteile sind entsprechend der Broschüre »Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht«, herausgegeben von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (www.lanuv.nrw.de), dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Auf spiegelnde Oberflächen ist zu verzichten (max. 15% Außenreflexionsgrad).

6.3 Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren. Eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden. Empfohlen werden Bewegungsmelder, die nur auf Anforderung temporär eingeschaltet werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob betriebsspezifisch bzw. sicherheitsbedingt zusätzliche Außenbeleuchtung notwendig ist (siehe Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Berlin (Hrsg.): Beiträge der Fachtagung »Lichtökologie – Insektenfreundliche und Energie sparende Außenbeleuchtung«. Februar 2003).

6.4 Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen
Je angefangene 8 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt) innerhalb der mit »St« gekennzeichneten Stellplatzanlagen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind die folgenden Arten zulässig:

Acer campestre »Elsrijk«	Feldahorn
Acer campestre »Huibers Elegant«/»Elegant«	Feldahorn
Carpinus betulus »Fastigiata«	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus »Lucas«	Säulen-Hainbuche

Je Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 18 m³ erforderlich. Unterirdische Wurzelbrücken zur Verzahnung der Baumscheiben untereinander sind vorzusehen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 m² haben und sind flächig zu begrünen (insektenfreundliche Bepflanzung). Niederschlagswasser von mindestens 10 m² ist jeder Baumscheibe zuzuführen. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (Empfehlungen für Baumpflanzungen« Teil 1: Ausgabe 2015 / Teil 2: Ausgabe 2010 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) sind zu beachten.

Für zu pflanzende Bäume zwischen Stellplätzen sind Unterflur-Baumroste vorzusehen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen (z.B. Hochbord mit Lücken für Niederschlagszufluss, Baumbügel, Poller, Findlinge).

Die Vorschläge für Baumstandorte werden nachrichtlich ohne Festsetzungscharakter dargestellt. Von diesen Anpflanzstandorten darf im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden.

6.5 Begrünung von Flachdächern
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden sowie Garagen bis 20 Grad Neigung sind mit einer standortgerechten Vegetation flächig mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen, davon mindestens 8 cm Substratschicht. Solaranlagen und Solarkollektoren sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert mindestens 30 cm über der Begrünung angebracht werden. Auf bis zu 20 % der Dachflächen sind technische Aufbauten zulässig. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sowie der Leitfaden biodiversitätsfördernde Maßnahmen auf Freiflächen, Ausgleichsflächen und an Gebäuden des Landes NRW sind zu beachten.

6.6 Erhaltung von Bäumen
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung markierten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Bauarbeiten sind die Bestandsbäume mit geeigneten Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen (z.B. Bauzaun, Wurzelschutz etc.).

7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 nach den folgenden Vorgaben einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Lärmpegelbereich	Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01 nach Raumarten	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	für Büroräume und Ähnliches
	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB	gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB (La - 30)	(La - 35)
IV	> 65 bis 70	40	35
V	> 70 bis 75	45	40
VI	> 75 bis 80	50	45

Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel La an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 je Lärmpegelbereich (z.B. LP V: maßgeblicher Lärmpegelbereich) gekennzeichnet. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

7.2 Besonders schutzbedürftige Räume
Bei besonders schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafräumen) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungssysteme) sichergestellt werden. Dies ist für alle Außenfassaden besonders schutzbedürftiger Räume erforderlich, da jeweils ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) nachts erreicht wird.

7.3 Außenwohnbereiche
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche mit Beurteilungspegeln über 62 dB(A) im Tageszeitraum sind Außenwohnbereiche (bspw. Terrassen, Balkone und Loggien) nur in baulich verglaster Ausführung zulässig. Abweichungen können zugelassen werden, wenn aufgrund besonderer baulicher oder räumlicher Umstände ein Beurteilungspegel l.S.d. Abschnittes 3.4 der DIN 4109-1:2018-01 von 62 dB(A) an den äußeren Rändern des jeweiligen Außenwohnbereiches im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nachweislich nicht überschritten wird.

7.4 Ausnahmen
Von den vorgenannten Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

7.5 Anlieferungsbereich des Lebensmittel-Discounters
Der Anlieferungsbereich des Lebensmittel-Discounters ist mit einem Tor mit geschlossener Oberfläche auszustatten. Die Konstruktion muss ein Schalldämmmaß von mindestens 10 dB aufweisen. Das Tor ist während der Ladevorgänge zu schließen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen
Werbeanlagen im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind alle ortsfesten Einrichtungen und Anlagen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Berufe dienen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen. Nicht als Werbeanlagen gelten Hinweisschilder bzw. Beklebungen der (Schau-) Fenster unter 0,25 m² Größe, die auf Namen, Öffnungs- und Sprechzeiten eines Betriebs hinweisen und an der Stätte der Leistung angebracht sind.

1.1 Lage von Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Gebäudefassade angebracht werden. Ausgenommen ist der unter Ziffer 1.7 festgesetzte Werbepylon. Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen an der Gebäudefassade
Je Fassadenseite eines Gebäudes ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Flächiges Zukleben sowie Be- und Übermalen von Schaufenstern ist unzulässig. In der Summe ist die Nutzung der gesamten Schaufensterfläche eines Betriebes für Beklebungen, Bemalungen und Hinweise auf die Stätte der eigenen Leistung auf 25 % zu beschränken.

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Gebäudefassade der Erdgeschosse ab einer Höhe von mindestens 307,4 m über NHN (entspricht ca. 2,0 m Höhe) bis zur Unterkante der Fenster im ersten Obergeschoss zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,6 m von der Gebäudefassade abstehen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine lichte Durchgangshöhe von 2,5 m zu gewährleisten.

Werbeanlagen auf der Gebäudefront unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses sind nur als Einzelbuchstaben ausgebildete Schriftzüge mit einer Gesamthöhe von max. 50 cm zulässig. Einzelbuchstaben und Symbole müssen plastisch aus der Fläche hervortreten, so dass sie sich vom Untergrund abheben (keine Folienbeschriftung). Alternativ dürfen Einzelbuchstaben aus einer Trägerplatte ausgeschnitten werden (Lochschrift). Sonderelemente wie z.B. Firmenlogos dürfen diese Höhe ausnahmsweise um 20 cm überschreiten. Einzelbuchstaben oder als Relief ausgebildete Schriftzüge sind auch auf einer Trägerplatte mit einer Gesamthöhe von max. 80 cm zulässig.

1.3 Beleuchtung von Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet oder von außen beleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen Lichteffekten sind unzulässig. Hinterleuchten und Anleuchten von Werbeanlagen ist in warm-weißem Licht (Temperaturbereich 2.700 – 3.000 Kelvin) zu bevorzugen.

1.4 Gestaltung der Werbeanlagen
Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farbtönen sowie reflektierenden oder spiegelnden Gestaltungselementen sind unzulässig.

Plakatwände zur Aufnahme von Wechselwerbung sind unzulässig.

1.5 Akustische Außenwerbung
Lautsprecheranlagen für akustische Außenwerbung und Musik im Außenbereich sind unzulässig.

1.6 Flaggen und Fahnenmaste
Flaggen und Fahnenmaste, die als Werbeanlagen eingesetzt werden, sind unzulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal – Ressort Bauen und Wohnen zugelassen werden.

1.7 Werbepylon
Im Kerngebiet (MK) ist innerhalb der dafür mit »W« gekennzeichneten Fläche maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbepylon zulässig. Die Werbeflächen dürfen 12 m² je Seite nicht überschreiten. Der Pylon darf eine Höhe von 307,0 m ü. NHN (entspricht ca. 5,6 m) nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Artenschutz
Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude sind im Oktober/November (nach der Hauptaktivitätsperiode und Wochenstubenphase der Fledermäuse) durchzuführen bzw. zu beginnen. Falls während der Rückbauarbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind sofortige Unterbrechung der Rückbauarbeiten, Information eines Sachverständigen und Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassaden und die Außenverkleidungen abgeschlossen sind, ist eine Fortsetzung der Rückbauarbeiten ab Ende November unkritisch.

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

2. Altlasten
Im Bereich der ehemaligen Fabrikhallen und der ehemaligen Tankstelle muss bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen gerechnet werden, die weitgehend nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen sind. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3. Radonbelastung
Das Gebiet des Bebauungsplanes 1274V liegt in dem Radon-Vorsorgegebiet II. Wer in den diesem Gebiet ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 StrlSchG die Pflicht, geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Hierfür gelten folgende Empfehlungen:
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte nach DIN 18195 mit radondichten Materialien,
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm),
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien,
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen,
- Einbringen einer radondichten Abdichtung unter der Bodenplatte, ggf. Anschluss an vertikale Abdichtungen,
- Verlegung einer Drainage im Kiesbett unter der Bodenplatte sowie
- Hinterfüllungen vor Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) i.V.m. § 1 Nr. 4 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234).

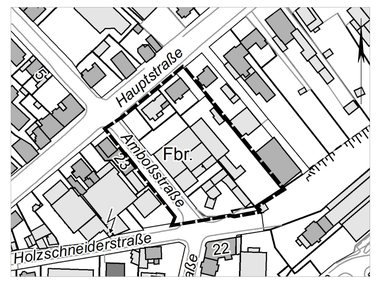
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Übersichtskarte
ohne Maßstab



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500

0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 36974



1274V

Planteil 1

Hauptstraße/Amboßstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1274

Die Planunterlage i.S.d. § 1 PlanZV hat den Stand vom Juli 2023.

Töpfer und Totzek GbR
Hermann-Weiß-Straße 2 a
40474 Düsseldorf-Golzheim

Wuppertal, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die städtebauliche Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt.

Töpfer und Totzek GbR
Hermann-Weiß-Straße 2 a
40474 Düsseldorf-Golzheim

Wuppertal, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenträger:
3. Bema Grundstücksverwaltung GmbH
New-York-Ring 6
22297 Hamburg

vertreten durch CEV Handelsimmobilien GmbH

Wuppertal, den

Projektentwicklung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen im April 2023 von

Wuppertal, den

Entwurfsverfasser

Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen.

D e r O b e r b ü r g e r m e i s t e r
Ressort Bauen und Wohnen

Wuppertal, den
I.A.

Ressortleiter

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (StaBa) hat am 26.08.2021 für diesen Plan 1274V die Einleitung des Satzungsverfahrens (§ 12 BauGB) beschlossen.

Wuppertal, den

Vorsitzender des StaBa

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (StaBa) hat am für diesen Plan 1274V die Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Wuppertal, den

Vorsitzender des StaBa

Dieser Plan 1274V ist vom bis zum öffentlich ausgelegt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Wuppertal, den

I.A.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Planteilen.

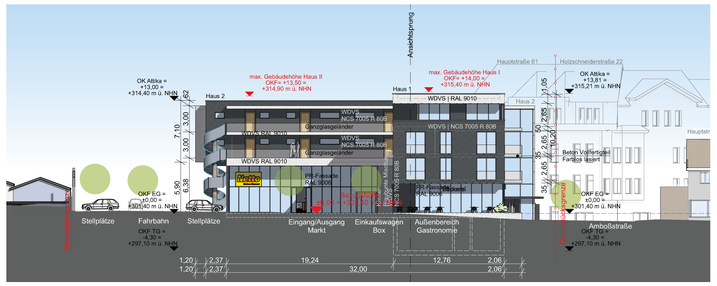
Stand: 21.07.2023



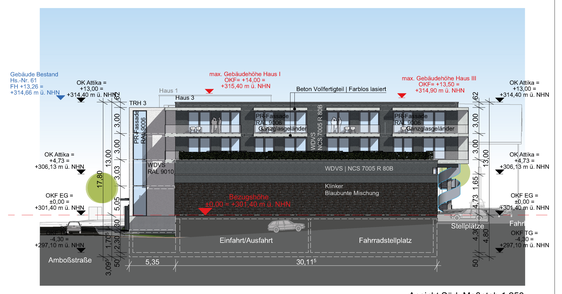
LEGENDE ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- Bebauung
- Luftgeschoss
- Dachbegrünung
- Photovoltaik-Anlage
- Terrasse
- Balkon
- Trafostation
- private Zuwegung
- private Stellplätze
- private Grünflächen (Rasen/Bodendecker/Pflanzbeete)
- privater Spielplatz
- Bestandsbaum
- vorgeschlagener Baumstandort

ANSICHTEN



Ansicht Nord, Maßstab 1:250



Ansicht Süd, Maßstab 1:250

VORHABENBESCHREIBUNG

Geplant ist die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudekomplexes für Handel und Wohnen. Vorgesehen sind ein großflächiger Netto-Lebensmittediscounter, ein kleinflächiger Einzelhandels- und Gastronomiebetrieb etwa ein Bäckergeschäft mit Café, insgesamt 23 Wohnungen, eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen sowie eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 72 Stellplätzen.

Städtebau und Nutzung
Der Neubaukomplex gliedert sich in zwei Bereiche:

Der größere Teil wird entlang der Amboßstraße angeordnet. Im Erdgeschoss erstreckt sich der großflächige Lebensmittel-Discounter, dessen nordwestliche Fassade im Erdgeschoss zurückspringt. Der Eingang sowie die Sozialräume befinden sich an der nordwestlichen Gebäudefassade, das Lager/ Backvorbereitung sowie TK-Zeile an der nordöstlichen Gebäudefassade. Die Anlieferung sowie weitere Funktionsräume sind im südlichen Bereich angeordnet. Auf diese Nutzungen sind zwei Wohnblöcke als Querriegel mit zwei weiteren Stockwerken aufgesetzt. Die Treppenhäuser/ Fahrstühle werden an der südwestlichen Gebäudeseite (Amboßstraße) positioniert, von hier aus erschließen Laubengänge die jeweiligen Wohnungen. Jeder Wohnung ist eine Terrasse bzw. ein Balkon zugeordnet. Auf der Dachfläche des Handelsbaukörpers wird ein Gemeinschaftsspielplatz angelegt. Die weiteren Dachflächen (Flachdächer) werden begrünt.

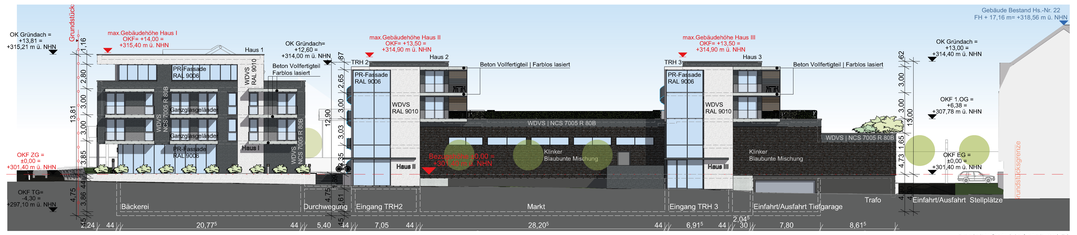
Das kleinere Gebäude ist als Solitär im direkten Kreuzungsbereich Hauptstraße/ Amboßstraße angeordnet. Im Erdgeschoss ist ein kleinflächiger Einzelhandels- und Gastronomiebetrieb etwa ein Bäckergeschäft mit Café geplant. Im Erdgeschoss ist ein Rücksprung der Fassade an der Hauptstraße geplant, dort sind vor dem Café Außensitzplätze vorgesehen. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind jeweils 3 Wohnungen, realisiert im geförderten Wohnungsbau, im dritten Obergeschoss, das als Nichtvollgeschoss ausgelegt ist, eine Wohnung mit Dachterrassen vorgesehen. Für beide Gebäudeteile werden Kellerräume vorgesehen.

Die geschlossenen Gebäudefassaden des hinteren Handelsbaukörpers werden im Erdgeschoss als Klinkerfassade in sogenannter blaubunter Mischung ausgeführt. Die Putzfassaden aller Wohngebäude sind Anthrazitgrau, Farbton NCS 7005 R 80 B (entspricht RAL 7015 Schiefergrau) angelegt. Die Putzfassaden der Treppenhäuser und Laubengänge werden im Kontrast dazu in RAL 9010 Reinweiß angelegt. Die Betonplatten der Balkone werden farblos lasiert. Fensterrahmen sowie die Profile aller Aluminium-Glasfassaden werden im metallischen Farbton Weißaluminium, z.B. RAL 9006 Aluminiumsilber ausgeführt. Die Farbvorgaben orientieren sich an der Gestaltungssatzung »Historischer Ortskern Cronenberg«. Geringfügige Abweichungen von den benannten Farbtönen können zugelassen werden.

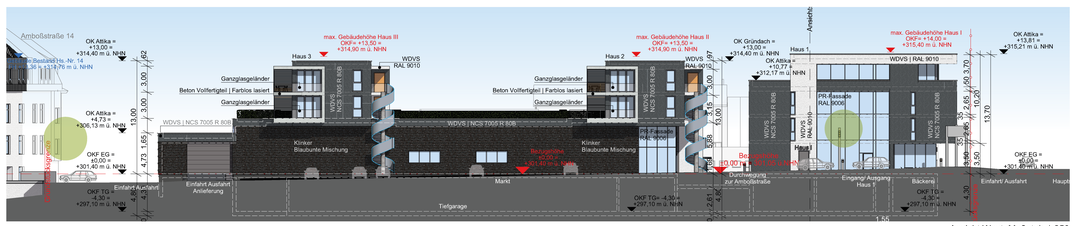
Erschließung und ruhender Verkehr
Nordöstlich an die Gebäude grenzt eine Stellplatzanlage mit insgesamt 72 Stellplätzen. Zu- und Abfahrten befinden sich an der Hauptstraße sowie der Holzschneiderstraße. An der Hauptstraße wird die Zu- und Abfahrtregelung Rechts-rein/Rechts-raus geplant. Darüber hinaus sind für die Wohnungen Bewohner- und Besucherstellplätze (39 Stück) in der Tiefgarage (Zu- und Abfahrt über Amboßstraße) vorgesehen. Die Zufahrt für die Lkw (Anlieferung) erfolgt über die Fahrgasse der ebenerdigen Stellplatzanlage, von hier aus stoßen die Lkws rückwärts in den eingehausten Anlieferungsbereich. Darüber hinaus sind insgesamt 72 Fahrradabstellplätze geplant; davon 50 Fahrradstellplätze in der Tiefgarage sowie 19 Fahrrad- und 3 Lastenradstellplätze nahe des Eingangsbereichs des Discounters, der durch den Fassadenrücksprung überdacht sein wird. Auch Ladeinfrastruktur für E-Autos wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben im Plangebiet vorgesehen.

Freiraum
Der prägende großkronige Laubbaum im nordöstlichen Plangebiet (grenzständig) bleiben erhalten, ebenso wie die Gehölze im südlichen Plangebiet (Schwarz-Kiefern, Berg-Ahorn und Esche). Im Straßenraum der Amboßstraße bleiben die drei Baumhaseln erhalten. Darüber hinaus werden 12 Laubbäume neu angepflanzt. Sämtliche vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden im Zuge der Umsetzung der Planungen zurückgebaut.

Anpassung an den Klimawandel und Klimaschutz
Das Vorhaben berücksichtigt zeitgemäße Energiestandards wie etwa die Ausstattung der Gebäude mit Wärmepumpen. Auf den Dachflächen der obersten Wohngeschosse werden Photovoltaikanlagen geplant. Eine Begrünung aller Dachflächen des Discounter-Marktes zur Minderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf wie Aufheizung bzw. Wärme- verlusten der Gebäude wird festgesetzt. Folglich wird ein reduzierter Energiebedarf für Kühlung bzw. Heizung der Gebäude entstehen. Die Kombination der Dachbegrünung mit der Pflanzung von Bäumen und Pflanzbeeten bewirkt zudem eine mikroklimatische Minderung von Temperaturextremen der Außenluft, bietet Lebensraum für Vögel und Insekten und trägt zur Regulierung des Wasserhaushaltes bei.

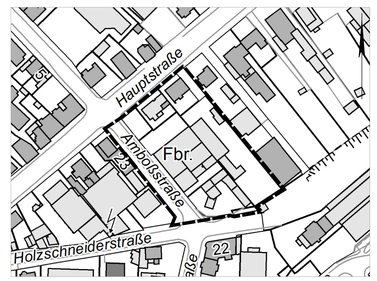


Ansicht Ost, Maßstab 1:250



Ansicht West, Maßstab 1:250
Architektur: RATHKE Architekten BDA Wupperal PartG mbB

Übersichtskarte
ohne Maßstab



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V

Stadt Wuppertal

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lagefestpunktfeld: ETRS89 / UTM
Höhenfestpunktfeld: NHN-Höhen 2016

Maßstab: 1 : 500
0m 10m 20m 30m

Lage im Stadtplan: 36974

1274V

Planteil 2

Die Planunterlage i.S.d. § 1 PlanZV hat den Stand vom Juli 2023. Töpfer und Totzek GbR Hermann-Weiß-Straße 2 a 40474 Düsseldorf-Golzheim Wuppertal, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Die städtebauliche Planung ist gemäß § 2 PlanZV festgelegt. Töpfer und Totzek GbR Hermann-Weiß-Straße 2 a 40474 Düsseldorf-Golzheim Wuppertal, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Vorhabenträger: 3. Berna Grundstücksverwaltung GmbH New-York-Ring 6 22297 Hamburg vertreten durch CEV Handelsimmobilien GmbH Wuppertal, den Projektentwicklung	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entworfen im April 2023 von protwetters|partner Stadtplaner & Stadtplaner Partnerschaft Amtsstraße 37 D-44135 Dortmund Wuppertal, den Entwurfsverfasser	Abgestimmt im Ressort Bauen und Wohnen Der Oberbürgermeister Wuppertal, den I.A. Ressortleiter	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (StaBa) hat am 26.08.2021 für diesen Plan 1274V die Einleitung des Satzungsverfahrens (§ 12 BauGB) beschlossen. Wuppertal, den Vorsitzender des StaBa	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen (StaBa) hat am für diesen Plan 1274V die Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Wuppertal, den Vorsitzender des StaBa	Dieser Plan 1274V ist vom öffentlich ausgelegt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Wuppertal, den I.A.

Hauptstraße/Amboßstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1274V
Vorhaben- und Erschließungsplan

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Planteilen.

Stand: 21.07.2023