

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1067 - östlich Kohlfurther Brücke -

7.0 Festsetzungen für die Gewerbegebiete

7.1 Die Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Hinweis: Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, die besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten und bei denen sichergestellt ist, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

7.2 Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, sofern ein unmittelbarer Zusammenhang zu einem produzierenden bzw. weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb in räumlicher, wirtschaftlicher und betriebsstruktureller Hinsicht besteht und das Sortiment ausschließlich aus Waren besteht, die in dem jeweiligen Gewerbebetrieb produziert bzw. hergestellt wurden (Werksverkauf) (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO).

7.3 Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

7.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

7.5 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

7.6 In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Gebäude ohne Einschränkung der Länge zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung NRW.

7.7 Die Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über NN gem. § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine, die dem Immissionsschutz dienen, sind ausnahmsweise zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

8.0 Festsetzung: Die mit der Signatur IIII versehene Fläche ist als Verkehrsfläche i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

8.1 Hinweis: Auf der mit der Signatur IIII versehenen Verkehrsfläche unterhält der Verein Bergische Museumsbahnen e.V. ein Teilstück der ehemaligen Straßenbahnlinie 5 - Dönberg-Solingen/ Mühlenhof im Museumsbahnbetrieb.

9.0 Vermerk i. S. von § 9 Abs. 6a S. 2 BauGB: Der mit der Signatur  abgegrenzte Bereich ist ein natürliches – nicht festgesetztes - preußisches Überschwemmungsgebiet.

9.1 Hinweis: Ein aktuelles Niederschlags- Abflussmodell wird derzeit durch den Wupperverband erstellt.

9.2 Hinweis: Im preußischen Überschwemmungsgebiet sind nach den bisher vorliegenden Abflussberechnungen Überschwemmungen nicht auszuschließen. Vorsorgemaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern eigenverantwortlich zu treffen. In Abhängigkeit vom

Wasserstand der Wupper ist mit schnell wechselnden und hohen Grundwasserständen zu rechnen.

10.0 Festsetzung: Die Grünfläche 1 ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ ohne Gartenhäuser und Lauben, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

10.1 Hinweis: Gartenhäuser und Lauben zur Unterbringung von Gartenwerkzeugen sind in der Grünfläche 1 bis zu einer Größe von 20m<sup>2</sup> umbautem Raum zulässig.

11.0 Festsetzung: Die Grünfläche 2 ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ festgesetzt. Gartenhäuser und Lauben sind bis zu einer Größe von 30m<sup>2</sup> umbautem Raum zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

#### 12.0 Hinweis

Das Mischgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet.