TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Regelung zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Festsetzung: Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe" und als Art der Nutzung „Bau-, Heimwerker und Gartenmärkte" festgesetzt. Zulässig im SO sind Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte, die im Sinne des § 9 BauNVO das Wohnen nicht erheblich stören.

1.2 Festsetzung: Für den SO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im SO ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand ohne Beschränkung der Länge zulässig (§ 22 Abs. 4 BauGB).

1.3 Festsetzung: Die gesamte Verkaufsfläche im SO darf die Maß von 18.000 m² nicht überschreiten (Definition der Verkaufsfläche nach Ziff. 2.2.4 des Einzelhandelserlasses vom 07.05.1996).

1.4 Festsetzung: Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO für einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt sind nur folgende Sortimentsgruppen im Sinne der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003) zulässig:

1.4.1 Zulässiges Kernsortiment

WZ - Klassifikation (2003)		Sortimentsliste
lfd. Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Warengruppe
1	52.45.1	**Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgegenständen und elektro-technischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt.** hiervon nur: Einzelhandel mit Raumheizgeräten, Elektroden und -herde, Staubsauger, Fassungen, Abzweigdosen, Elektrohöhe, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und -generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Bürstenkohlen-Isolatoren, Elektrokit- und -schweißgeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte
2	52.46	**Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf**
3	52.48.1	**Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen** darunter nicht -Ausgenommen: Teppiche, Läufer, Kolline
4	52.49.1	**Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut** darunter nicht - Schnittblumen, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige und Blumenbindereierzeugnisse
5	52.44.3	**Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen** hiervon nur: - Einzelhandel mit Kohle-, Gas- und Ölöfen und -herde, - Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping
6	52.49.9	**Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt** hiervon nur: - Einzelhandel mit Maschinen -ohne elektrische Haushaltsgeräte und -maschinen, Büromaschinen und Datenverarbeitungsgeräten, Hand- und Hartlasenerzeugnissen, Arbeitsschutzartikeln, technischen Gamm- und Ledervaren, Schweißfabrikt, Stabelektroden, Schleifmitteln, technischen Bedarfsartikel aus Asbest, Glas und keramischen Stoffen - Einzelhandel mit Beerenstaffeln, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brennöl, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas

1.4.2 Zulässiges Randsortiment

Die den Randsortimenten darf der Flächenanteil der Einzelsortimente eine Größenordnung von 500 m² nicht überschreiten:

WZ - Klassifikation (2003)		Sortimentsliste
lfd. Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Warengruppe
7	52.33.2	**Einzelhandel mit Drogerieartikeln** hiervon nur: - Feldchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, Rohkaseinhein, gewerpfter Spritus
8	52.42.1	**Einzelhandel mit Bekleidung** hiervon nur: - Damen- und Herren-Bekleidekleidung
9	52.43.1	**Einzelhandel mit Schuhen** hiervon nur: - Arbeits- und Sicherheitsschuhe
10	52.44.1	**Einzelhandel mit Wohnmöbeln** hiervon nur: - Regalsysteme, Regalbausätze
11	52.49.9	**Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt** hiervon nur: - Einzelhandel mit Büromöbeln

1.4.3 Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment

Das zentrenrelevante Randsortiment darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 850 m² nicht überschreiten, die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche gemäß Festsetzung Nr. 1.3 anzurechnen. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten darf der Flächenanteil der Einzelsortimente eine Größenordnung von 300m² nicht überschreiten.

WZ - Klassifikation (2003)		Sortimentsliste
lfd. Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Warengruppe
12	52.24	**Einzelhandel mit Back- und Süßwaren**
13	52.25.2	**Einzelhandel mit sonstigen Getränken** hiervon nur: - alkoholfreie Getränke wie Mineral-, Quell- und Tafelwasser, Erfrischungsgetränke und Fruchtsäfte
14	52.41.1	**Einzelhandel mit Haushaltstextilien** - hiervon nur: Tischdecken und -läufer
15	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsgeräten
16	52.44.3	**Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen** hiervon nur: - Küchen- und Haushaltsbehälter, Messer, Scheren, Messerschärfgeräte
17	52.44.4	**Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren** hiervon nur: - Ziergegenstände aus Steingut, Steinzeug und Glas
18	52.44.7	**Einzelhandel mit Heimtextilien** hiervon nur: - Gardinen, Vorhänge, Stuhl und Sesselauflagen
19	52.47.1	**Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln** hiervon nur: - Malbedarf, Unterrichts- und Künstlerbedarf
20	52.47.2	**Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften**
21	52.48.2	**Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln** hiervon nur: - Kunstbücher, Kunstdrucken und -plakaten
22	52.48.6	**Einzelhandel mit Spielwaren** hiervon nur: - Feuerwerkskörper
23	52.49.9	**Sonstiger Facheinzelhandel,** anderweitig nicht genannt hiervon nur: - Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke, - Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren, darunter Haushaltskernseifen, Geschirrspülmittel, Reinigungs- und Pflegemitteln für Fußboden, Möbeln und Teppichen, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Kerzen, Haushaltsbesen und -besen

2.0 Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Festsetzung:** Die maximale Gebäudehöhe (OK) im SO ist auf 177,50 m über NHN begrenzt, hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen und technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen und Schornsteine. Einzelne Gebäudeteile (z.B. der Eingangsbereich) dürfen eine Höhe bis zu 180,5 m über NHN erreichen. (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO)

2.2 **Festsetzung:** Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern dürfen eine maximale Höhe von XXX m über NHN (genaue Höhe wird im weiteren Verfahren noch festgelegt) nicht überschreiten (§16 Abs.2 Satz 4 BauNVO).

2.3 **Festsetzung:** Freistehende Werbeanlagen wie z.B.: Werbesäulen, dürfen eine maximale Höhe von XXX m über NHN (genaue Höhe wird im weiteren Verfahren noch festgelegt) nicht überschreiten. Die Standorte der freistehenden Werbeanlagen sind im Plan festgelegt. Außerhalb der festgelegten Standorte sind keine Werbeanlagen zulässig. Eine Verschiebung der festgelegten Standorte um bis zu 3 m ist zulässig (§16 Abs.2 Satz 4 BauNVO). (§14 Abs.1 BauNVO)

2.2 **Festsetzung:** Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern dürfen eine maximale Höhe von 178,20 m über NHN nicht überschreiten (§16 Abs.2 Satz 4 BauNVO).

2.3 **Festsetzung:** Freistehende Werbeanlagen wie z.B.: Werbesäulen, dürfen eine maximale Höhe von 196,50 m über NHN nicht überschreiten. Die Standorte der freistehenden Werbeanlagen sind im Plan festgelegt. Außerhalb der festgelegten Standorte sind keine Werbeanlagen zulässig. Eine Verschiebung der festgelegten Standorte um bis zu 5 m ist zulässig (§16 Abs.2 Satz 4 BauNVO). (§14 Abs.1 BauNVO).

2.4 **Festsetzung:** Im Plangebiet sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 (1) BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Aufschüttungen und Abgrabungen abweichend von den Soll-Geländehöhen sind bis zu +/- 1m zulässig.

2.5 **Festsetzung:** In dem SO ist ein Vortreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu 1,5 m über die Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 31 (1) BauGB)

2.6 **Festsetzung:** Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

3.0 Regelung zu Verkehrsflächen sowie dem Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 **Festsetzung:** Ein- und Ausfahrten sind nur im Abschnitt der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

4.0 Regelung zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Auf der Dachkonstruktion des Marktes, mit Ausnahme der für die Belichtung, Ent- / Belüftung, Werbeanlagen und sonstigen technischen Bauteilen benötigten Flächen, ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen. Die Vegetationsschicht muss aus einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung bestehen. Die Decke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Richtlinien der FLL sind zu beachten. Sollten technogene oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so ist auf die Qüteanforderungen der LAGA (1995) oder der RAL-Güterzeichens einzuhalten. Der Mindestbedeckungsgrad von 60 % im abnahmefähigen Zustand (also nach mindestens einem Sommer und einem Winter) muss nachgewiesen werden. Bei der Pflanzung des Substrates muss die Vermeidung der Überhitzung der Bodenschicht beachtet werden. Sehr dunkel gefärbte Substrate mit hoher Wärmeleitfähigkeit sollten nicht eingesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5.0 Regelung zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB)

5.1 Die privaten Einschließungs- und Stellplatzflächen sind aus Schalksteinbrüchen als abschattierte bzw. glatt gespaltene Flächen aus ungefasten Pflastersteinen auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

B. HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

6.0 Altlasten:
Der gesamte Bereich des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Es liegen der Stadt Erkenntnisse über die Belastung des Bodens u.a. mit PAK, Schwermetallen, Arsen und Mineralölkohlenwasserstoffe vor. Die Fläche wird im Kataster für altlastenverdächtige Flächen und Altlasten als Teil der Fläche 8582/006 mit folgendem Zusatz geführt: Bei einem Verseigerungsgrad von mehr als 90 % ist auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse eine Gefährdung von Schutzgütern nicht wahrscheinlich. Eine Verseigerung von weniger als 90 % und/oder eine Nutzungsänderung bedürfen einer neuen Bewertung, ggf. auch weiterführender Untersuchungen.

Es kann trotz der umfangreichen Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass während der Tiefbauarbeiten bisher unbekannte Bodenverunreinigungen aufgeschlossen werden. Daher sollten die Tiefbauarbeiten durch einen Sachverständigen begleitet werden, der nach Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. nach Landes-Bodenschutzgesetz (V.m. BuBodAV NRW) zugelassen ist. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

~~**7.0 Kampfmittelraumdienst**~~
~~Im Plangebiet kann trotz negativer Luftbildauswertung die Anwesenheit von Kampfmitteln nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen. Der Kampfmittelräumungsdienst Tel.: 0211 – 4752165, Fax: 0211 – 4752070 ist umgehend zu benachrichtigen.~~

7.0 Hinweise:

7.1 **Kampfmittelräumdienst**
Im Plangebiet kann trotz negativer Luftbildauswertung die Anwesenheit von Kampfmitteln nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen. Der Kampfmittelräumungsdienst Tel.: 0211 – 4752165, Fax: 0211 – 4752070 ist umgehend zu benachrichtigen.

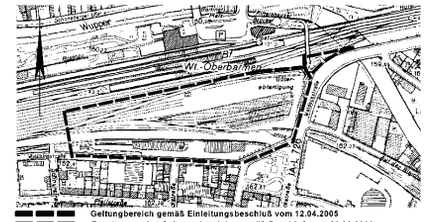
7.2 **Grundwassermess-Stellen**
In dem Planungsgebiet sind drei Grundwassermessstellen (GWP) eingetragen. Diese Messstellen sind zur Überwachung des Gefährdungspotentials der beinhaltenden Bodenbelastung vorhanden und zu erhalten. Der Rückbau der Grundwassermessstellen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz NW.

7.3 **Altlasten**
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sollte anfallender Aushub aus Tiefbauarbeiten schältechnisch untersucht werden. Eine Verwertung bzw. Beseitigung hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Eine Verwertung von Material aus dem Geltungsbereich am Hexkothsort oder im Stadtgebiet Wuppertal ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich. Hierbei sollte folgendes beachtet werden:

- Die Verwertung hat grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung.
- Bei einer Beseitigung ist entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Wuppertal der Anschluss- und Benutzungszwang.
- Die Verwertung von Boden richtet sich nach den Vorgaben des Bodenschutzrechts. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen einer Verwertung am Herkunftsort und der Verwertung von externem Material im Geltungsbereich der Bebauungsplans
- Für die Verwendung in einem technischen Bauwerk, z.B. als Tragschicht, in Dämmen sind Kriterien hinsichtlich der Qualität des Materials aufzustellen.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für den anfallenden Aushub durch einen Sachverständigen ein Abfall- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (LWB) abzustimmen.

8.0 Aufhebungen
Für den Geltungsbereich sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Pläne aufgehoben, insbesondere der nachfolgend aufgeführte Durchführungsplan Nr. 76 zuletzt förmlich festgestellt am 31.03.1968 sowie die nachfolgend aufgeführten Fluchtlinienpläne Nr. 31, zuletzt förmlich festgestellt am 18.07.1887 und Nr. 320, zuletzt förmlich festgestellt am 4.10.1928.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Geltungsbereich gemäß Einleitungsbeschluß vom 12.04.2005
Erweiterung des Geltungsbereichs gemäß Beschluß vom 22.08.2006

Stadt Wuppertal

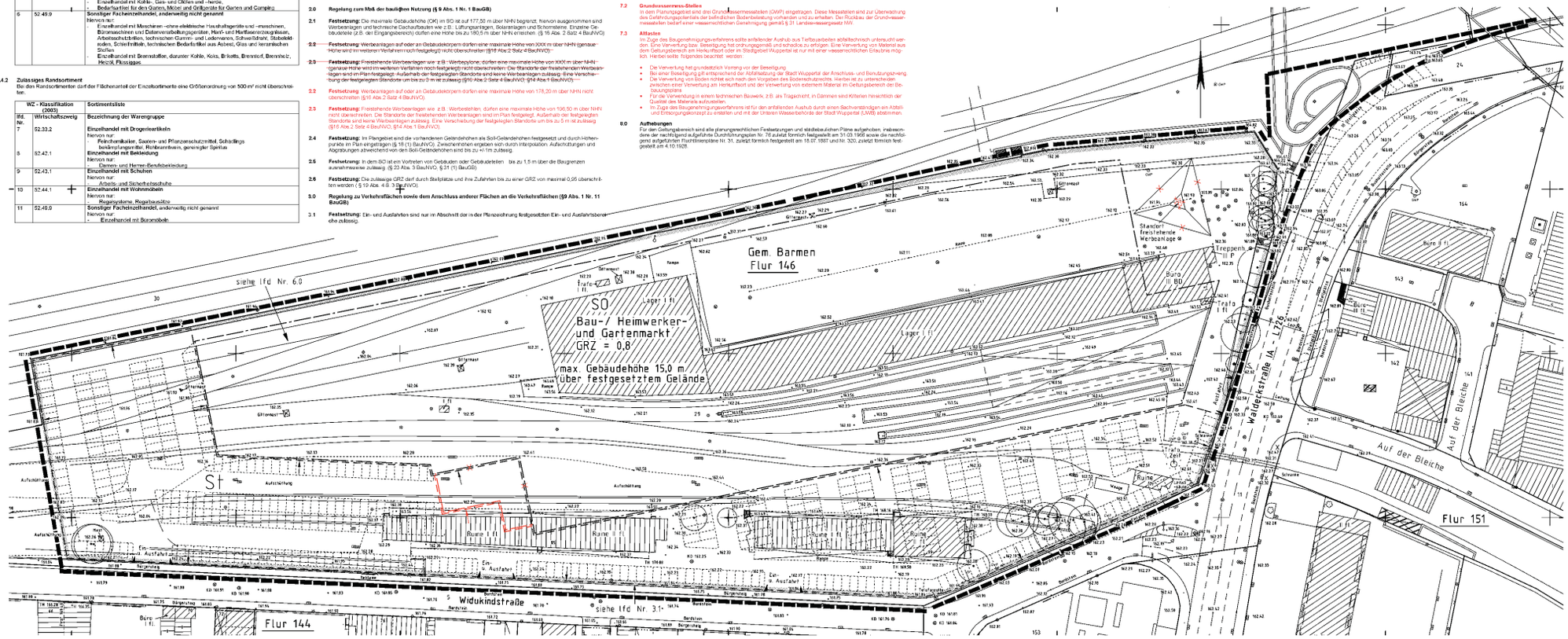
Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 21.06.2006 (BGBl. I S. 1818); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); Landeswassergesetz (LWG-NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW. S. 926), zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NW S. 259).

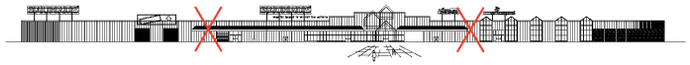
Zeichenerklärung für die Planzeichnung

Verwendete Planzeichen

- Eine planungsrechtliche Linie darf mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht zweckmäßig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
- Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist
- SO Sondergebiet
- 0,8 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- Baugrenzen (§23(3)BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)
  U unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, GGs Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ein- und/oder Ausfahrtsbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Erhaltung : Baum (§9(1)25b BauGB)
- 160.50 vorhandene Geländehöhe über NHN
- 162.12 vorhandene Geländehöhe über NHN, ingleich als Sollhöhe festgelegt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB)
- GWP Grundwassermessstelle



VORDERANSICHT
Hinweisliche Eintragung (ohne Maßstab)
wird gegen neue Ansicht ausgetauscht



SEITENANSICHT
Freifläche + Warenannahme
Hinweisliche Eintragung (ohne Maßstab)
wird gegen neue Ansicht ausgetauscht

Werbeturm
Hinweisliche Eintragung
(ohne Maßstab)
wird gegen neue Ansicht ausgetauscht

RÜCKANSICHT
Hinweisliche Eintragung (ohne Maßstab)
wird gegen neue Ansicht ausgetauscht

SEITENANSICHT
Freifläche / Drive In
Hinweisliche Eintragung (ohne Maßstab)
wird gegen neue Ansicht ausgetauscht

1073 V

Verfahrensstand:
1. Offenlegung
(§3(2) BauGB)

vom 25.09.2006

bis 26.10.2006

Vereinfachte Änderung gem. §13 BauGB
zum Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500 (0 m 10 m 20 m 30 m)	Lage im Stadtplan: 8582
Baumarkt Widukindstraße	
vorhabenbezogener Bebauungsplan	1073 V

Anlage 04 zur VO/1126/06