

Stadt Wuppertal

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3216).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmatters (Planzeichenvordnung - PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56).

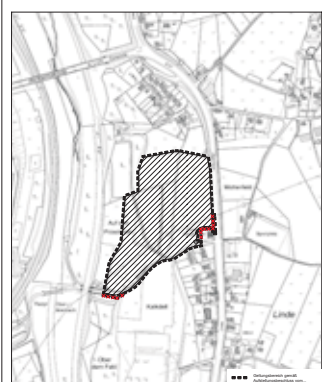
PLANZEICHEN, ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbliche Bauflächen
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,8 Grundflächenzahl
Grünanz: maximale Gebäuhöhe in Metern Normalhöhe (NH)
a Abschiefschneise
Bauweise, Überbauung Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Ausweisungsblok, die Eintragungen gelten nur für das zugeordnete Baugelände
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Stromleitung oberirdisch mit Schutzreifen
Regenwasserleitung - unterirdisch
Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (N), Stellplätze (St), Besucherstellplätze (BS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
OK 29.0 Max Oberkante Gelände
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 9 BauGB) zu Gelände
des Vorhabenträgers - Leitungsrecht
des Versorgungsträgers und der Stadt - Geh- und Fahr- und Leitungsrecht
Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abgrenzung der Baugelände von Flächen, die für andere Nutzungen festgesetzt sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Stromleitung mit Mastenstandort und Schutzblech-Bestand

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Gewerbegebieten GE 4 werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
x Die in Nr. 3 und 4 genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
x Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
In den Gewerbegebieten GE 4 werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für wirtschaftliche, soziale und persönliche Zwecke sowie Vergnügungstätten ausgeschlossen.
In den Gewerbegebieten GE 4 sind nicht wesentlich abweichende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Nicht erheblich bedingende Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie eine ästhetische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise aufweisen.
Gefährdung der Bevölkerung nach Immissionskontingenten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO: Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionswerte der Anlagen in den baulichen Nutzungsorten außerhalb des Planungsbereichs werden für die Gewerbebetriebe GE 4 Immissionskontingente Lu gemäß DIN 45691 festgesetzt.
Zum Nachweis der Einhaltung des durch DIN 45691 festgelegten Immissionskontingents Lu, ist im jeweiligen bau- , immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Immissionsgutachten eine Immissionsberechnung nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 29.06.1998 durchzuführen. Der Berechnungsergebnis L_{eq} gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent L_{eq} nicht überschreiten. (L_{eq})
Der Festlegung dieser Besucherflächen der öffentlichen Benutzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Bericht FB 6134 vom 06.06.2007 der Projekt Consult Düsseldorf zu Grunde.
Stellplätze sind innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind Stellplätze und Besucherflächen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen bis zu einer max. Gebäuhöhe von
x 317,0 m NH in GE 2 bzw.
x 314,0 m NH in GE 1, 3 und 4 zulässig.
Technische Anbau- und Schrägen, die diese Höhenbeschränkungen überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig.
Nebenanlagen dürfen im Schutzstreifen der Hochspannungsführung die Höhe von 301,5 m NH nicht überschreiten.
1.3 Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zueignungen und Zufahrten, Feuerweh- und Rettungswege vollständig zu begrünen. In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.
Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Pro angelegter Stellplatz ist ein groß- bis mittelwüchsiges Laubbäumchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Bäume sollte mind. 6 m bei der Pflanzung betragen.
Im Schutzstreifen der Hochspannungsführung sind nur Anpflanzungen mit einer Erntehöhe von max. 10 m über Gelände zulässig.
1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO)
Stark reflektierende Materialien und Belagarten, die zu Blendeffekten führen können, sind für Nebenanlagen unzulässig. Es sind die Möglichkeiten an der Stelle der Leistungserfüllung zu prüfen.
1.5 Zulässigkeit von Nutzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
In Flächen der Planzonierung eines Bebauungsplans sind nur die Nutzungen zulässig, die deren Realisierung sich der Vorhabensträger im Durchführungsweg verpflichtet. Bei einer Änderung des Bebauungsplans sind die genehmigten Nutzungen zu prüfen, dass betriebliche Emissionen (§ 3 Abs. 3 BImSchG) nicht zu unzumutbaren Störungen oder Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen.
2. Hinweise
2.1 Kampfplatz
Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählschlagen etc. ist grundsätzlich eine Schutzschicht aus Sand zu beachten, dabei ist das Merkmal für das Erbringen von „Sonderbohrungen“ (Bohrkerzenring, Drosselbohr) zu beachten. Die Schutzschicht ist vor dem Kampfplatz aufzubereiten und in diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmitteleinsatzplaner oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
2.2 Bodenentwässerung
Bei Bodenentwässerungen können Bodenentwässerungsröhren und / oder nachgeschaltete Bodenentlässe, dh. Mäuren, alte Gräben, Einzelröhren aber auch Verbindungen und Vorflutbehälter in der natürlichen Bodenentwässerung, Höhen und Spalten, aber auch Zugänge, Rinnen und / oder anderen Lebens aus unterschiedlicher Zeit) entstehen werden. Beim Ausbuddeln archaischer Bodenentlässe und Bestände die Geländeoberfläche unterhalb der Geländeoberfläche oder des Rheinische Landesamt für Bodenkundliche, Außenstelle Oberath, Gaustraße 44, 42481 Overath, Telefon 02026 103034, Fax 02026 1030320, unverzüglich zu informieren und die Erdentwässerung mindestens eine Werktag im anwesendem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden festgelegt wird.
2.3 Anbauverbot (§ 9 FStB)
Hochbauten dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter zur Bundesstraße B 51, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Innerhalb der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone umfassen den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz.
Die Sichtlinien im Bereich der Bundesstraße B 51 sind von allem das Sicht behindernden Aufwuchs befreien.
2.4 Waldabstand
Gebäude im Gewerbegebiet haben mindestens einen Abstand von 10 m zu Wald einzulassen.
Im Fall einer Entfernung des Gebäudes in diesem Maßstab durch eine geneigte, nicht orthogonale Fundamentierung abzusichern, die das Ausbreiten von gefährlichen Verbrennungsprodukten verhindern. Die Notwendigkeit der Fundamentierung ist nur bei Aufnahme der Feuerunterlage unzulässig mit einer Abnahmebeschränkung des zulässigen Bauvorschriftenbestimmungen dem Bauordnungsmass zu entsprechen.
2.5 Lichtemissionen
Die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen der Bundesländer-Abteilung für Immissionsschutz (LAI 2006) sind zu beachten. Insbesondere werden folgende Maßnahmen empfohlen:
x Vermeidung heller, weiß reflektierender Lichtquellen
x Lichtleitung ausschließlich auf zu beabsichtigten Bereiche
x Wahl von Lichtquellen mit wirkungsvollem Spaltwinkel (z.B. Nachdruckaufbau, Nachdruckaufbau)
x Verwendung staubdichter Leuchten
x Begrenzung der Beleuchtung auf die notwendige Zeit
Lichtquellen bis 100 V sind nur bis zu 0,51, die eine Einwirkung bewirken könnten, sind unzulässig.
2.6 Hochspannungsführung
Bei der Befahrung der Hochbauten ist die DIN 4102 Teil 7 zu beachten.
Die Leitungen und Mastenstände müssen jederzeit zugänglich bleiben.
Von der errichteten Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RVE Bauvorschriften (Lageplan und Schutzbestimmungen mit Höhenangaben in der NH zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluß einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusetzen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RVE.
2.7 Planfestsetzung
Zu den Planfestsetzungen sind die Planfestsetzungen des Landesregierungs Fachbezugs (Ockplan 2007) anzuwenden.
2.8 Nebenanlagen
Im Bereich der Fläche für Nebenanlagen sind die in § 14 BauNVO genannten Nebenanlagen sowie temporäre, nicht dauerhafte Nutzungen im Zeitraum 6 - 20 Tage zulässig.
2.9 Gutachten
Folgende Gutachten legen beim Bau der Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal vor:
x Ein Gutachten zu den ökologischen Auswirkungen des Vorhabens (SMUPLAN 2006)
x Eine schalltechnische Machbarkeitsstudie (PELUTZ CONSULT 2006)
x Eine Prognose zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Logistikstandortes (OKPLAN 2006)
x Eine Studie über Einflüsse der Hochspannungsführung auf das Gewerbegebiet (Hansen und Stricker 2006)
x Ein Grundschallprognosegutachten (Bogner/Leutloff Beck 2007)
x Ein Landschaftsregulatorischer Fachbeitrag (OKPLAN 2007)
x Ein Schutzgutachten (PELUTZ CONSULT 2007)
x Ein Verkehrsgutachten (NBS 2007).

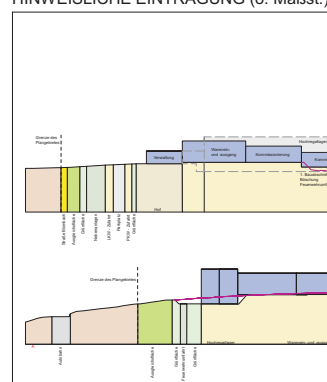
ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1:5.000)



Vorhaben- und Erschließungsplan HINWEISLICHE EINTRAGUNG (o. Maßst.)



GELÄNDESCHNITTE HINWEISLICHE EINTRAGUNG (o. Maßst.)



Die Planung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB... Wuppertal, den ...

Die Planung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB... Wuppertal, den ...

Die Planung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB... Wuppertal, den ...

Die Planung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB... Wuppertal, den ...

1105 V