

**Textliche Festsetzungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 –Jägerhaus / Linde-**

**1. Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In den Gewerbegebieten GE 1-4 werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Die in Nr.3 und 4 genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

- In den Gewerbegebieten GE 1-4 werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

- In den Gewerbegebieten GE1-4 sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie eine atypische, dem Immissionsschutz entgegen kommende Betriebsweise aufweisen.

- Gliederung der Gewerbegebiets nach Emissionskontingenten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO:  
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionswerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen GE 1-4 Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  gemäß DIN 45691 festgesetzt.

GE	$L_{EK,i}$ [db(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	63	48
2 und 3	67	52
4	66	51

Zum Nachweis der Einhaltung des damit nach DIN 45691 zulässigen anteiligen Immissionskontingents  $L_{IK,j}$  ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel  $L_r$  gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent  $L_{IK}$  nicht überschreiten. ( $L_r \leq L_{IK,j}$ ).

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Bericht FB 6134-2 vom 05.06.2007 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

- Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Besucherstellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Felder zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In dem Gewerbegebiet sind bauliche Anlagen bis zu einer max. Gebäudehöhe von

- 317 m über NHN im GE 2 bzw.
  - 314 m über NHN im GE 1, 3 und 4
- zulässig.

- Technische Aufbauten und Solaranlagen, die diese Höhenbeschränkungen überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen dürfen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung die Höhe von 301,50 m NHN 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 Zuwegungen und Zufahrten, Feuerwehr- und Rettungswege fachgerecht und vollständig zu begrünen. In den gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

- Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Pro angefangene 8 Stellplätze ist ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen.

- Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 10 m über Gelände zulässig.

### 1.4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW)

- Stark reflektierende Materialien und Beleuchtungen, die zu Blendeffekten führen können, sind für Werbeanlagen unzulässig. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

### 1.5. Zulässigkeit von Nutzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- Im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Bei einer Änderung des Durchführungsvertrags ist der gutachterliche Nachweis zu führen, dass betriebliche Emissionen (§ 3 Abs. 3 BImSchG) nicht zu unzumutbaren Störungen oder Belästigungen der Nachbarschaft führen.

## **2. Hinweise**

### 2.1. Kampfmittel

- Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen; dabei ist das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ (Bezirksregierung Düsseldorf) zu beachten. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### 2.2. Bodendenkmäler

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Landesamt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

### 2.3. Anbauverbot (§ 9 FStrG)

- Hochbauten jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter zur Bundesstraße B 51, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone unterliegen den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungs Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz.

Die Sichtfelder im Bereich der Bundesstraße B 51 sind von allem die Sicht behindernden Aufwuchs freizuhalten.

### 2.4. Waldabstand

- Gebäude im Gewerbegebiet haben mindestens einen Abstand von 10 m zu Wald einzuhalten.

- Im Fall der Errichtung eines Schornsteins ist dessen Mündung durch eine geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtung abzusichern, die das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerungsanlage unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu erbringen.

### 2.5. Lichtimmissionen

- Die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2000) sind zu beachten. Insbesondere werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Vermeidung heller, weit reichender Lichtquellen
- Lichtlenkung ausschließlich auf zu beleuchtende Bereiche
- Wahl von Lichtquellen mit wirkungsarmem Spektrum (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen)
- Verwendung staubdichter Leuchten
- Begrenzung der Beleuchtung auf die notwendige Zeit.

- Lichtquellen zur BAB 1 und zur B 51, die eine Blendwirkung bewirken könnten, sind unzulässig.

### 2.6. Hochspannungsfreileitung

- Bei der Bedachung der Hochbauten ist die DIN 4102 Teil 7 zu beachten.

- Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben.

- Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

### 2.7. Pflanzlisten

- Zu den Pflanzfestsetzungen sind die Pflanzlisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Ökoplan 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 - 22 Uhr zulässig.

### 2.9. Gutachten

Folgende Gutachten liegen beim Ressort 105.1 –Bauen und Wohnen- der Stadt Wuppertal vor:

- Ein Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen des Vorhabens (SIMUPLAN 2006)
- Eine schalltechnische Machbarkeitsstudie (PEUTZ CONSULT 2006)

- Eine Prognose zu den visuellen Auswirkungen des geplanten Logistikstandortes (ÖKOPLAN 2006)
- Eine Studie zu den Einflüssen der Hochspannungsfreileitung auf das Gewerbegrundstück (Hansen und Streckert 2006)
- Ein Entwässerungsgutachten (Ingenieurbüro Beck 2007)
- Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (ÖKOPLAN 2007)
- Ein Schallgutachten (PEUTZ CONSULT 2007)
- Ein Verkehrsgutachten (IGS 2007).