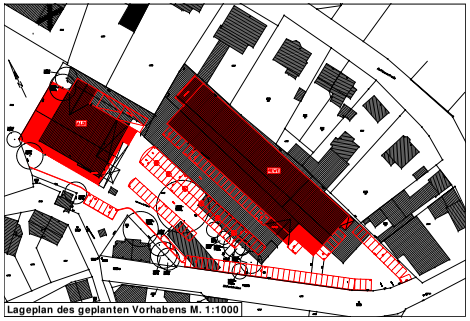
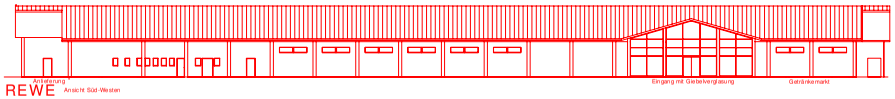
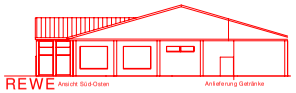
Hinweisliche Eintragung (ohne Maßstab)

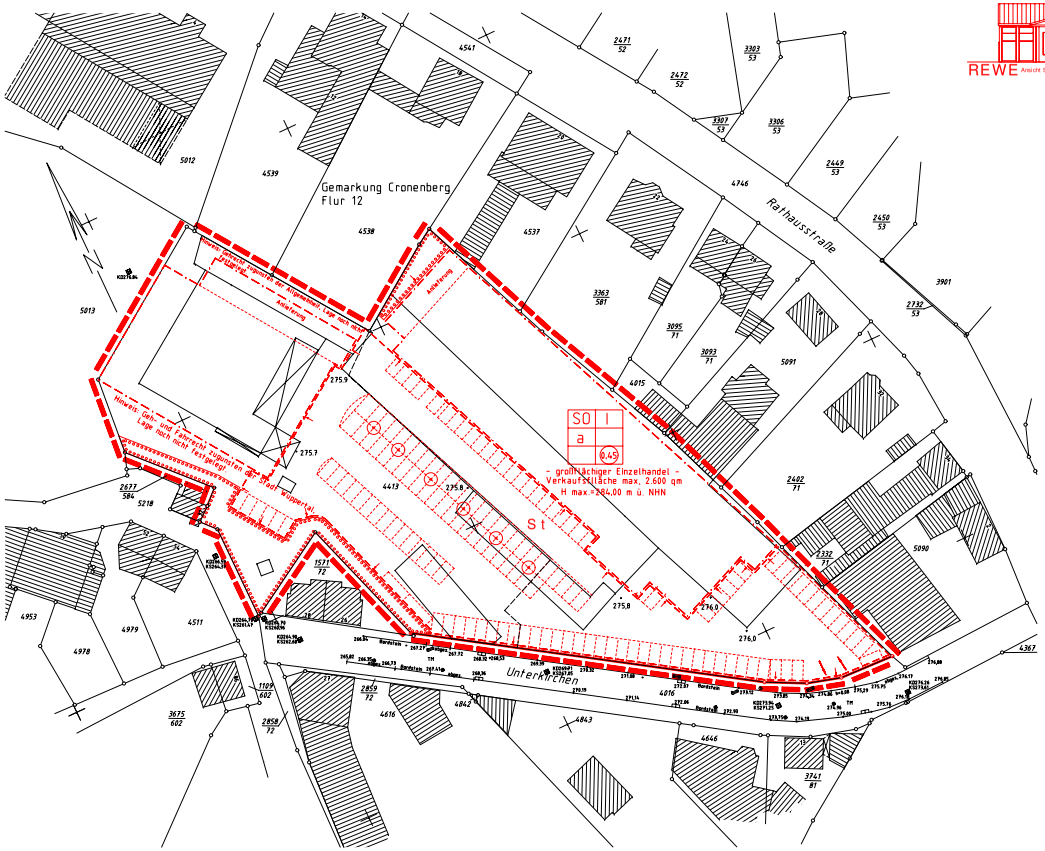
Blick von der Zufahrt



Lageplan des geplanten Vorhabens M. 1:1000







Satzungsbeschluss

1070 V

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO — Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,45 — Grundflächenzahl

H max = — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

St — Stellplätze

Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

FESTLEGUNG DER HÖHENLAGE

+ 276,0 — vorhandene Geländehöhe über NHN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Übersichtsplan

Stadt Wuppertal

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" ist eine Verkaufsfläche [1] von insgesamt max. 2.600 qm davon 900 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscountmarkt und 1.700 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt zulässig.

Für das Kernsortiment [2] sind folgende Sortimente gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig:

52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln ohne ausgeprägten Schwerpunkt
52.33.2	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter

1.2 Das Randsortiment der Märkte darf jeweils maximal bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche mit den im folgenden aufgeführten Sortimenten umfassen:

52.3.1.0, 52.32.0	Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel
52.33.1	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- u. Papierwaren, Schul- und Büroartikel
52.47.2	Bücher u. Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.44.7	Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
52.48.6	Spielwaren, Bastelbedarf
52.49.8	Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
52.46.2	Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile u. Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone
52.49.4	Foto- u. optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.46.3	Musikinstrumente u. Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände
52.44.4	keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
52.50.1	Antiquitäten u. antike Teppiche
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren
52.46.3	Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitätseinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.8	Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reisport, Angelbedarf,
50.10.3	Einzelhandel mit Kraftwagen
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. Zubehör
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u.- zubehör

1.3 Innerhalb des festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" ist der Verkauf bzw. Vertrieb von Reisen und Versicherungen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässigen Bauköperhöhen (... m ü. NHN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Asphalt oder glattem, ungefasten Pflaster herzustellen.

5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlieferungszonen der Lebensmittelmärkte sind einzuhausen. Die Innenflächen der Einhausung sind schallabsorbierend auszuführen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind bodenständige Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 x verpflanzt) zu verwenden.Der festgesetzte Standort ist im Rahmen der Detailplanung geringfügig zu verschieben.

6.2 Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung ist flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

6.3 Die Grünsubstanzen der gem. zeichnerischer oder textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

7. Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde auf die Schraffur der vorhandenen Gebäude verzichtet.

[1] Vgl.:Zur Verkaufsfläche zählt " die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden." (Einzelhandelserlass NRW, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 39 vom 20. Juni 1996, S. 924, Ziffer 2.2.4) Darüberhinaus sind folgende Flächen (Bereiche oberhalb der Verkaufsfläche ausgenommen) nicht integrierte Lagerräume der Lager mit Verkauf nicht Zugang für Kunden, Umkleidekabinen, Kassenräume, Sanitärräume, Büroräume, Aufenthaltsräume und -bereiche für das Personal, Verkehrsflächen innerhalb der Verkaufsräume, die Warenlifte, Warenaufzüge und Rolltreppen, die ausschließlich dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt". (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005, AZ.4 C 10.04)

[2] Vgl.: Einzelhandelserlass, Ziffer 2.2.4

Anlage 03 zur VO/0377/08

Maßstab: 1 : 500 (0 m, 10 m, 20 m, 30 m)	Lage im Stadtplan: 78/7974
Einkaufszentrum Unterkirchen	
vorhabenbezogener Bebauungsplan	1070 V