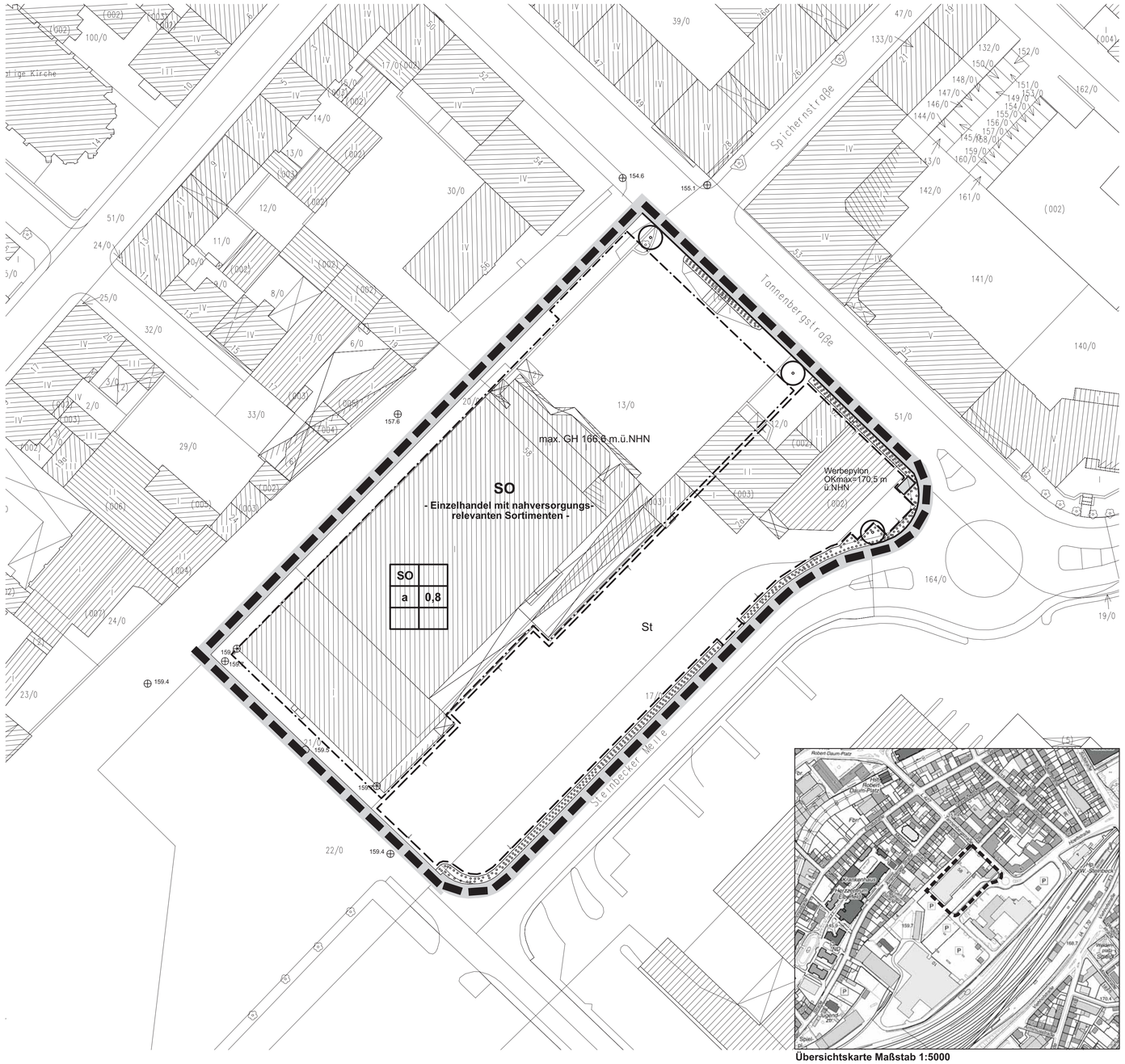

Übersichtskarte Maßstab 1:5000

B Planungsrechtliche Festsetzungen

I Festsetzungen für das Sondergebiet

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten" ist eine Verkaufsfläche (1) von insgesamt max. 3.250 qm zulässig. Davon entfallen 2.900 qm Verkaufsfläche auf einen Verbrauchermarkt und 350 qm Verkaufsfläche auf einen Heim- und Kleintierfuttermarkt. Die genaue Lage dieser Märkte ist nicht festgelegt.

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
52.49.2 Heim- und Kleintierfutter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

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

52.31.0, 52.32.0 Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel
52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
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 Telekommunikationssendgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
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
52.46.1 Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.46.3 Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäseinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B.: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
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), Reitsport, 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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.3 Innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten" ist der Verkauf bzw. Vertrieb von Reisen und Versicherungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Innerhalb der abweichenden Bauweise ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 Meter mit seitlichem Grenzabstand zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO).

4 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

4.1 Je 8 ebenerdiger Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Die nachfolgende Art ist zu verwenden:
Acer campestre ´Elsrijk´ (Feldahorn-Sorte)
Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, 3 x verpflanzt

4.2 Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen im Nordosten des Plangebietes sind 2 schmalkronige standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung zu verwenden. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen. Der festgesetzte Standort ist im Rahmen der Detailplanung geringfügig verschiebbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Die nachfolgende Art ist zu verwenden:
Acer platanoides ´Columnare´ (Säulenförmiger Spitzahorn)
Hochstamm Stammumfang mind. 18 cm, 3 x verpflanzt

4.3 Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzte Einzelbaumpflanzung im südöstlichen Randbereich des Plangebietes ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - zu verwenden, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der festgesetzte Standort ist im Rahmen der Detailplanung geringfügig verschiebbar (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Die nachfolgende Art ist zu verwenden:
´phora japonica´ (japanischer Schnurbaum)
Stammumfang mind. 20 cm, 4 x verpflanzt

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Für Neubauten mit Dächern größer als 100 qm, mit Ausnahme der für die Belichtung, Ent- / Belüftung, Werbeanlagen, für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und der für sonstige technische Bauteile benötigten Flächen, ist eine Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Höhe anzulegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

C Hinweise

1 Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten wie Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 60 m über Grund übersteigen, geplant oder realisiert werden, so ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtsbehörde - Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf - durchzuführen.

(1) 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. 38 vom 20. Juni 1996, S. 924, Ziffer 2.2.4). Darüber hinaus sind folgende Flächen/ Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen: nicht integrierte Lagerräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden), Windfang und Kassenvorraum „sowie Flächen, die aus hygienischen und betrieblichen Gründen nicht durch den Kunden betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt". (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005; AZ: 4 C 10.04).

(2) Vgl. Einzelhandelserlass 1996, Ziffer 2.2.4

STADT WUPPERTAL

A Planlegende

1 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). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466). Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 BGBl. IS.58). Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW. S. 926), zuletzt geändert am 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708).

2 Bestandsplan
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichenvorschrift-AUT NRW dargestellt.

3 Erläuterung von Planzeichen

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

4 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

SO Sondergebiet

0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)

Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch

Baugrenzen (§23 Abs.3 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB) St Stellplätze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Baum

Festlegung der Höhenlage

9,0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,00m beziehen sich auf Normalhöhennull-Fläche (NHN).
OK Oberkante, max. Maximalwert, mind. Mindestwert, GH Gebäudehöhe
⊕ 160,50 vorhandene Geländehöhe über NHN

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

STADT WUPPERTAL

Bauen und Wohnen R105.1

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 1125

- Tannenbergstraße -

Maßstab:	Bearbeitet:	Gezeichnet:	Datum:
1:500	Walter	Herbeck	19.09.2008

Plan-Nr.:

Anlage 02 zur VO/0717/08