

**B PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1 Festsetzungen für das Sondergebiet**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Festsetzung:** Für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ ist eine Verkaufsfäche von insgesamt max. 3.250 qm zulässig. Davon entfallen 2.500 qm Verkaufsfäche auf einen Verbrauchemarkt und 350 qm Verkaufsfäche auf einen Heim- und Kleinfachmarkt. Die genaue Lage dieser Märkte ist nicht festgelegt. (Hinweis: zur Verkaufsfäche zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaulenken und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freizeitanlagen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden; Einzelhandelsklassen NRV, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38 vom 20. Juni 1998, S. 924, Ziffer 2.2.4). Darüber hinaus sind folgende Flächenbereiche ebenfalls der Verkaufsfäche zuzurechnen: nicht integrierte Lageräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden), Werdung 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 denen das Personal der Ware zerkleinert, abwascht und abspült. (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005; AZ: 4 C 10.041)
- Für das Kernsortiment (Hinweis: Vgl. Einzelhandelskassen 1996, Ziffer 2.2.4) sind folgende Sortimente gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig:
- 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Fachhandel mit Nahrungsmitteln ohne ausgerichteten Schwerpunkt
  - 52.49.2 Heim- und Kleinfachhandel
  - 52.49.3 BauG: V. m. §1(5) und (9) BauNVO
- 1.2 Festsetzung:** Das Randkontinuum der Märkte darf maximal bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfäche mit den folgend 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, Seifen und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
  - 52.49.3 Augenoptik
  - 52.47.1 Schreib- u. Papierwaren, Schul- und Büroartikel
  - 52.47.2 Bücher u. Fachzeitschriften
  - 52.47.3 Unterhaltungsschriften u. Zeitsungen
  - 52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbündel, Trockenblumen)
  - 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kinderschwestern
  - 52.43 Schuhe, Leder- u. Tachenerwaren
  - 52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
  - 52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
  - 52.49.6 Spielwaren, Bastelbedarf
  - 52.49.8 Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
  - 52.49.2 Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
  - 52.49.2 Computer, Computerteile u. Software
  - 52.49.8 Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
  - 52.49.4 Foto- u. optische Erzeugnisse
  - 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse
  - 52.44.2 Wohnraumbelichtung (Lampen u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
  - 52.46.3 Musikinstrumente u. Musikalen
  - 52.44.3 Haushaltsgegenstände
  - 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
  - 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilden, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Gedenkmünzen
  - 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche
  - 52.45.5 Uhren, Edelsteinwaren u. Schmuck
  - 52.44.1 Wohnmöbel aller Art, Badszimmermöbel, Einbauschüfen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
  - 52.44.6 Holz, Kork, Flecht- u. Korbmöbel
  - 52.48.1 Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
  - 52.42.2 Anstrichmittel (Farben, Lacke)
  - 52.44.3 Bau- u. Heimwerkbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Kulläden, Gitter, Rollläden, Markisen, Bad- u. Sanitärarmaturen u. Zubehör, Elektromotoren z. B.: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
  - 52.48.1 Tapeten u. Bodenbeläge
  - 52.49.1 Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Torf, Pflanz- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
  - 52.49.8 Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Freizeitsport, Angelbedarf
  - 50.10.3 Einzelhandel mit Kraftwagen
  - 50.30.3 Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen u. Zubehör
  - 50.40.3 Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen u. Zubehör
  - 50.40.7 Fahrräder, Fahrradteile u. Zubehör
  - 52.11.1 BauG: V. m. §1(5) und (9) BauNVO
- 1.3 Festsetzung:** Der Verkauf bzw. Vertrieb von Reisen und Versicherungen ist zulässig (52.11.1 BauG: V. m. §1(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 NNH (52.11.1 u. (2) BauG: V. m. §1(6) BauNVO).
- 2.2 Festsetzung:** Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (52.11.1 u. (2) BauG: V. m. §1(4) BauNVO).
- 3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.1 Festsetzung:** Innerhalb der abweichenden Bauweise ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 Meter mit seitlichem Grenzabstand zulässig (52.11.1 BauG: V. m. §22(4) BauNVO).
- 4. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**
- 4.1 Festsetzung:** 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 (52.11.25a BauG). Die nachfolgende Art ist zu verwenden:  
Acer campestre 'Elatik' (Feldahorn-Sorte)  
Höchster Stammumfang mind. 18 cm, 3 x verpflanzt
- 4.2 Festsetzung:** 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 (52.11.25a BauG). Die nachfolgende Art ist zu verwenden:  
Acer platanoides 'Columnar' (Säulenförmiger Spitzahorn)  
Höchster Stammumfang mind. 18 cm, 3 x verpflanzt
- 4.3 Festsetzung:** 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 (52.11.25a BauG). Die nachfolgende Art ist zu verwenden:  
'japonica' (japanischer Schirmlaubbaum)  
Stammumfang mind. 20 cm, 4 x verpflanzt
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 5.1 Festsetzung:** Für Neubauten mit Dächern größer als 100 qm, mit Ausnahme der für die Belichtung, Ent-/Beilung, Werbeanlagen, für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und für sonstige technische Bauelemente benötigten Flächen, ist eine Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm Höhe anzulegen und dauerhaft zu erhalten (52.11.20 BauG).

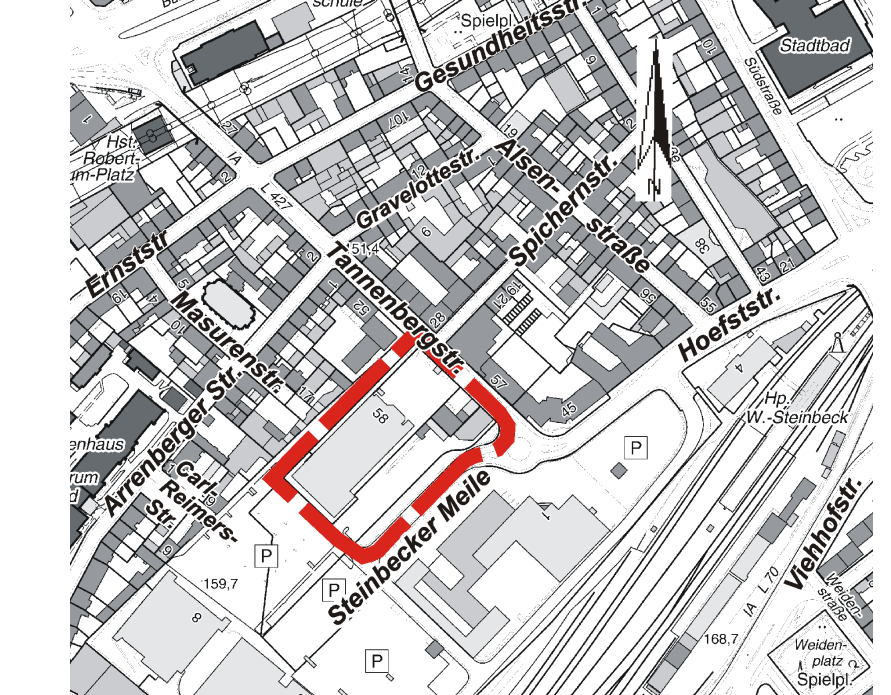
**C HINWEISE**

- 1. Hinweis:** Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten wie Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 50 m über Grund übersteigen, geplant oder realisiert werden, so ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde - Werbe-rechtsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf - durchzuführen.

**A ZEICHENLEGENDE**

- I EINTRAGUNGSSYSTEMATIK**  
Das Planungsgesetz ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Ratsbeschluss bzw. Verfahrensschritt zuzuordnenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.
- II 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. 3161), 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), Landesverordnungsblatt (LVO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert am 11.12.2007 (GV NRW S. 708).
- III BESTANDSPLAN**  
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Kataster u. Topographie) ist entsprechend der Zeichnungsschrift-AUT NW dargestellt.
- IV ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**  
Fußnoten an Symbolen oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Erläuterungen (Festsetzungen, Hinweise, nachträgliche Übernahmen) hin. Verballungen in der Lage und Höhe sind metrisch festgelegt.
1. Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begrenzung (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.
  2. Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist
  3. Art und Maß der baulichen Nutzung (52.11.1 BauG)
    - SO Sondergebiet
    - Zahl der Vollgeschosse
    - III - als Höchstgeschosse (52.16(4), 20(1) BauNVO)
    - 0,4 Grundflächenzahl (52.19 BauNVO)
  4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (52.11.1 BauG)
    - a abweichende Bauweise (52.23(3) BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzungen)
  - Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
    - - - - - Baugrenze (52.23(3) BauNVO)
  5. - - - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (52.11.14 und 22 BauG)
    - St Stellplätze
  6. Verkehrsflächen (52.11.11 BauG)
    - - - - - Straßenbegrenzungslinie
  - Fällt eine Baugrenze (-linie) mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird die Signatur der Baugrenze (-linie) in der Strichstärke der Straßenbegrenzungslinie verwendet.
  7. Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (52.11.13 BauG)
    - S Schmutzwasser, R Regenwasser
    - - - - - unterirdisch
    - Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle sind Hinweislich eingetragen.
    - - - - - Fließleitung
  8. Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (52.11.25a BauG)
    - o Baum
  9. Festlegung der Höhenlage
    - 9.0 Höhenlage gemessen in Metern, Höhenangaben über 100,0 m beziehen sich auf Normalhöhenmüll-Fläche (NNH).
    - 7H Traufhöhe, 7H Pfostenhöhe, OK Oberkante, UK Untere Kante, EH Endgeschossoberkante, max. Maximalwert, mind. Mindestwert, L/Lichte Höhe, GH Gebäudehöhe
    - 160,5 vorhandene Geländeoberfläche über NNH
    - 216,0 festgesetzte Soll-Geländeoberfläche über NNH
  10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (52.17 BauG)

**Übersichtskarte (ohne Maßstab)**



Maßstab: 1 : 500

0 m 10 m 20 m 30 m

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte Lage im Stadtplan: 7980

**Tannenbergerstraße**

**Bebauungsplan 1125**

**1125**

Die Planunterlagen i. S. d. §1 PlanZV hat den Stand vom Oktober 2008. Der Oberbürgermeister Ressort: Vermessung, Katasteramt und Geodäsie Wuppertal, den i.A.	Erreichten im Der Oberbürgermeister Ressort: Bauen und Wohnen Wuppertal, den i.A.	Die städtebauliche Planung ist gemäß §2 PlanZV festgelegt. Der Oberbürgermeister Ressort: Vermessung, Katasteramt und Geodäsie Wuppertal, den i.A.	Der Ausschuss Bauplanung (AB) hat am 21.10.2008 für diesen Plan Nr. 1125 die Aufhebung (52.11.1 BauG) und die Offen- legung (52.11.1 BauG) beschlossen.	Dieser Plan Nr. 1125 ist vom 17.11.2008 bis zum 17.12.2008 öffentlich ausgestellt worden (52.12 BauG).
Ressortleiter	Ressortleiterin	Ressortleiter	Vorsitzender des AB	Ressortleiter

**Satzungsbeschluss**

Anlage 01 zu VO/0006/09