

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1154V -Physio- und Rehabilitationszentrum/Kornstraße-**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das mit GE gekennzeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).
- 1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.5 In dem Gewerbegebiet GE sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind – allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- 1.6 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

##### **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO ist in der Planzeichnung über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe über NHN als Höchstwert durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt (§ 19 BauNVO, § 20 BauNVO und § 18 BauNVO).
- 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen ist für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0m Höhe zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

##### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist durch einzelne vortretende untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder Flure bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m auf einer Länge von jeweils maximal 4,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).

##### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Strom, Gas, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO).

## 5. Verkehr, Ver- und Entsorgung

- 5.1 Im Plan wird ein Brückenrecht über die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg zugunsten der Vorhabenfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 5.2 Alle Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

## 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. An den Fassaden in dem Gewerbegebiet, ab denen Lärmpegelbereich IV festgesetzt ist, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume von privilegierten Wohnungen gemäß gem. VDI 2719 vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß	
	erf. R' <sub>w</sub> , res. in dB	
	Wohngebäude	Bürogebäude
III	35	30
IV (vvvv)	40	35
V (VVVV)	45	40

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

## 7. Natur und Landschaft

Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Bepflanzungen sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

## 8. Vorhaben und Erschließungsplan

- 8.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- 8.2 Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## Werbeanlagen

Sonstige Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Hinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Überschwemmungsgebiete**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind der westliche sowie der südliche Bereich des Plangebietes nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Derzeit werden jedoch die Hochwasserlinien der Wupper neu berechnet. Aufgrund der derzeitigen Berechnungen ist davon auszugehen, dass das gesamte Baugebiet zukünftig seitens der Bezirksregierung als hochwasserfrei eingeschätzt wird und somit keine weiteren Sicherungsmaßnahmen notwendig sind.

## **D HINWEISE**

### **1. Denkmäler**

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW S.227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG sind besonders zu beachten.

### **2. Kampfmittel**

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

### **3. Bodenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein nutzungsorientiertes umwelthygienisches Bodengutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß den Vorgaben der BBodSchV für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser lediglich der Parameter PAK die zulässigen Prüfwerte geringfügig überschreitet. Eine akute Gefährdung des Grundwassers liegt nicht vor. Des Weiteren wurde gemäß den Vorgaben der BBodSchV das oberflächlich anstehende Bodenmaterial analysiert. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass alle untersuchten Parameter unterhalb der zulässigen Prüfwerte liegen. Eine schädliche Verunreinigung des Oberbodens liegt nicht vor. Die Aufnahme von Schadstoffen über den Gefährungsgrad Boden-Mensch kann durch das Gutachten ausgeschlossen werden. Aus umwelthygienischen Gesichtspunkten im Sinne des BBodSchG ist eine uneingeschränkte Nutzung des Geländes möglich. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ist keine Gefährdung der Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft, Mensch) sowie der öffentlichen Sicherheit gegeben.