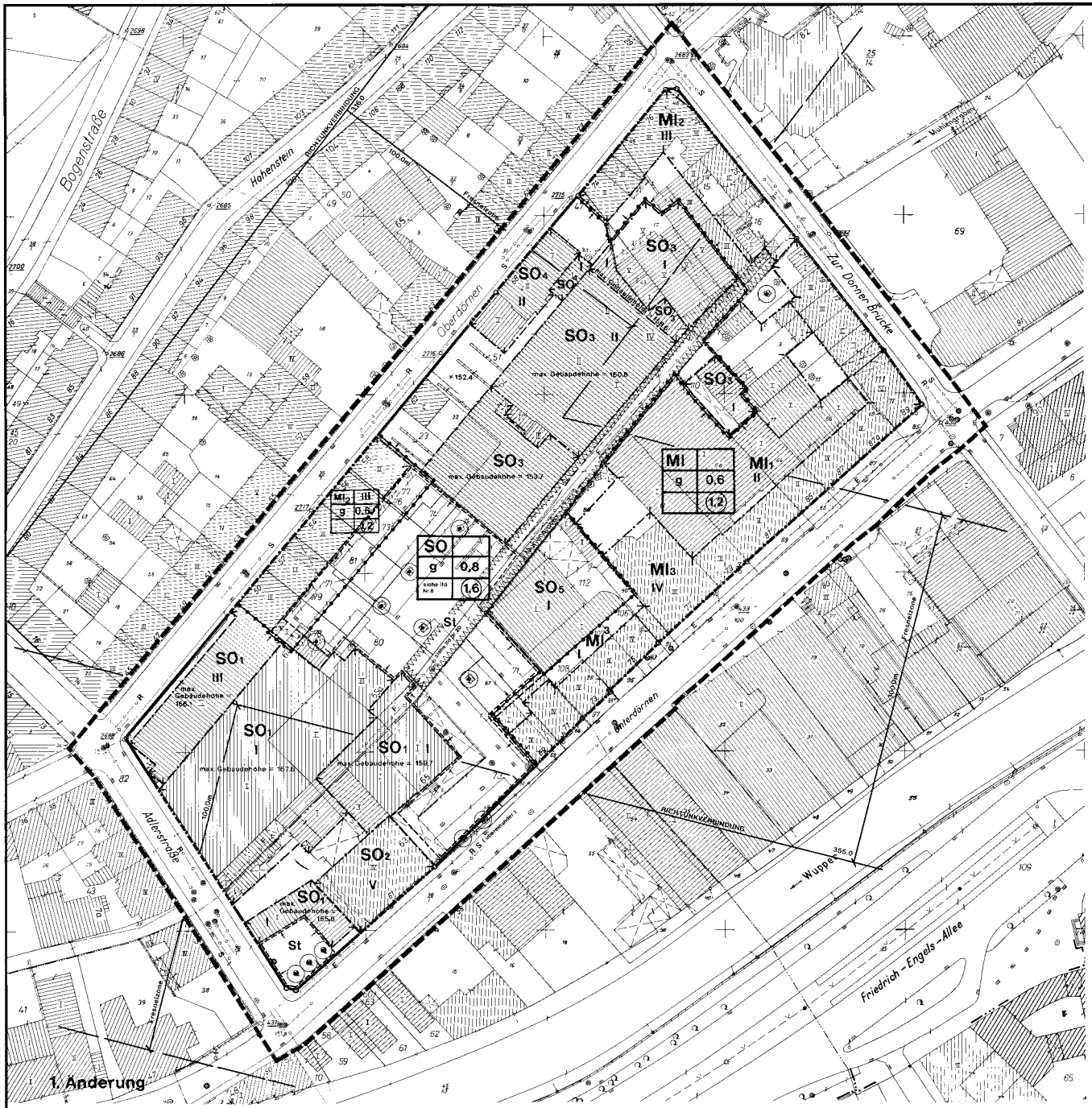

469

Verfahrensstand:
Offenlegung
(§3(2)BauGB),
vom 05.08.2002
bis 05.09.2002

STADT WUPPERTAL

Behandlung der Anregungen Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Anlage 05 zur VO/0941/02

8.0 Für das Sondergebiet ist die Zweckbestimmung " Großflächige Einzelhandelsbetriebe " **festgesetzt** (§11 (2)BauNVO)

9.0 **Redaktioneller Hinweis:** Das Sondergebiet und das Mischgebiet ist bezüglich der Nutzung (SO1 - SO5 bzw. MI1 - MI3; der Gebäudehöhen (römi) und der Zahl der Vollgeschosse gegliedert. Die gegliederten Festsetzungen gelten nur die jeweiligen durch Baugrenzen bestimmten Flächen, in denen die Planzeichen bzw. -kürzel eingetragen sind (siehe hierzu auch Musterskizze unter lfd. Nr. **4.01.2**).

10.0 **Festsetzung** für die mit SO1 bezeichneten Flächen: Zulässig sind Verbrauchermärkte (§11(2) BauNVO) (s.die auch lfd. Nr. **12.0**)

11.0 **Festsetzung** für die mit SO2 bezeichneten Flächen: Zulässig sind Fachmärkte, jedoch keine Lebensmittelmärkte (§11 (2)BauNVO) (siehe auch lfd. Nr. **12.0**).

12.0 **Festsetzung** für die mit SO1 und SO2 bezeichneten Flächen. In den Obergeschossen sind Verkaufsflächen ausgeschlossen. Zulässig sind in den Obergeschossen Büro-, Geschäfts- und Lagerräume sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe (S. d. §6 (1)BauNVO An sogen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Beschäftige, die dem SO - Gebiet zugeordnet sind, zugelassen werden (§11 (2)BauNVO) (siehe auch lfd. Nr. **10.0** und **11.0**)

13.0 **Festsetzung** für die mit SO3 bezeichneten Flächen: **Umschalt der Höhe** 153.7 m ü. N.N sind nur Garagen zulässig (§11 (2)BauNVO) siehe lfd. Nr. **26.0**

14.0 **Festsetzung** für die mit SO4 bezeichneten Flächen. Verkaufsf schen sind ausgeschlossen. Zulässig sind Büro-, Geschäfts- und Lagerräume sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe (S. d. §6 (1)BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Beschäftige, die dem SO - Gebiet zugeordnet sind, zugelassen werden (§11 (2)BauNVO)

15.0 **Festsetzung** für die mit SO5 bezeichneten Flächen: Zulässig sind Gemarkenmarkte und Entsorgungsstationen (§11 (2)BauNVO).

16.0 **Festsetzung** für die mit M * bezeichneten Flächen. Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ * (5).**1(6)BauNVO).**

17.0 **Festsetzung** für die mit M2 bezeichneten Flächen: Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig **(§1(5).1(6)BauNVO) (siehe auch lfd.Nr.19.0)**

18.0 **Festsetzung** für die mit M3 bezeichneten Flächen: Einzelhandelsbetriebe über 750 m² Geschoßfläche sind nicht zulässig (§ §1 (5). 1(9).**1(6)BauNVO) (siehe auch lfd.Nr.19.0)**

19.0 **Festsetzung** für die mit MI2 und MI3 bezeichneten Flächen: Vergnügungsstätten i. S. d. §6 (3)BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 (6) .**1(6)BauNVO) (siehe auch lfd.Nr.17.0 und 18.0)**

20.0 **Festsetzung:** In den mit der Signatur **4.04** bezeichneten Fläche sind Gebäude nicht zulässig. Hinweis: Die Fläche dient dem Schutz und der Unterhaltung eines Bachlaufes (Mühlengraben) (§23 (3)BauNVO)

21.0 ——

22.0 Die max. Gebäudehöhen sind gemäß §16BauNVO festgesetzt.

23.0 **Aufhebungen:** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und sachbezüglichen Pläne aufgehoben, insbesondere der Durchführungsplan Nr. 135, förmlich festgestellt am 14.06.60, der Fluchtlinienplan Nr. *38, förmlich festgestellt am 29.03.1900, Nr. 62 förmlich festgestellt am 11.11.1890.

24.0 **Hinweis:** Da im o. g. Bebauungsplan Nr. **469 einige (umweltrelevante) Gewerbebetriebe vorhanden waren bzw. sind und mit großer Wahrscheinlichkeit Trümmergrundstücke vorhanden sind, sind bei** baurechtlichen Verfahren für das anfallende Aushubmaterial, um den Wiederaufbau im Stadtgebiet oder die Entsorgung zu klären, abfallrechtliche Untersuchungen durchzuführen.
Zum Zeitpunkt des Planverfahrens (68.1985) liegen bei der UWAB der Stadt Wuppertal keine weiteren konkreten Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen vor. Es sei aber darauf hingewiesen, daß das Altlastenkataster fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bezüglich Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen sind.
Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender natürlicher, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes wieder zu verwerten.
Sollten bei Bodenbewegungen nicht natürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterial (Bauschutt, Hausmüll etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist das Ressort Natur und Freiraum zu benachrichtigen.

25.0 **Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung**
Für gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137, zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

26.0 **Festsetzung** für die mit SO3 bezeichneten Flächen: Zulässig sind „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" mit „Nicht – zentren – und nahversorgungsrelevanten Sortimenten". Ausnahmsweise (gem. §31(1) BauGB) können insgesamt Verkaufsflächen bis 200 qm für „zentrenrelevante Sortimente" zugelassen werden (s. Einzelhandelserlass v. 7.5.1996, Anlage 1) siehe lfd. Nr. 13.0

1.0 EINTRAGUNGSSYSTEMATIK
Den Planungsinhalt ist mittels Zeichnung, Schrift und Text eingetragen. Die einem Rutsbezirk üb ihre. Verfahrensschritt zusammenden Eintragungen sind in einer Farbe nachgewiesen.

2.0 RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch- BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugland vom 27.04.1993 (BGBl. I S. 466) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Aus- wa sung und Bereitstellung von Wohnbau- wa vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90BGBl. I S. 58).

3.0 BESTANDSPLAN
Der in Schwarz eingetragene Bestand (Katester u. topographischer Informationen der Zentralen Geschäftsstelle für Vermessungs- technische Karten und Risse d. Stadt Wuppertal - Ausgabe 1972 - dargestellt. Mit einem Kreuz markierte bauliche Anlagen A. sind in der Lage nicht exakt bestimmt. Lagemäßige Belege zum Planungsinhalt sind nicht möglich.

4.0 ERLÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN
Farbtöne in der Zeichnung oder Abkürzungen in der Zeichnung weisen auf textliche Eintragungen (Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) bzw. Vermaßungen in der Lage und Höhe und metrisch festgelegt. Die Flächenangaben in 4.01, 4.09 und 4.11 können als handlungsmaß verwendet werden.

1. Die planungsrechtliche Linie verläuft stuch einen im Bezeichnungen nächsten einem Punkt (z.B. Grenzstein, Hausecke).
2. Die planungsrechtliche Linie wechselt von einem geometrischen Element in ein anderes (z.B. Gerade in Kreis, s. Kreis).

6.0 Das Maß gilt nur an der im Plan angegebenen Stelle
6.1 Die Linien verlaufen parallel zueinander
Verlängerung einer Linie
zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
R 50 Kreisbogen mit einem Radius z. B. R=89
A 50 Klothoide mit einem Parameter z.B. A=50
30 Der Winkel zwischen 2 Linien beträgt z.B. 30 Neugrad
Linie planungsrechtliche Linie ist i mit einer anderen zusammen. Zu e Begleit ines nicht sogleichfalls mit einem Pfeil gekenn zeichnet.
vermessungstechnische Bezugslinie (z.B. Straßenachse)
Wechselpunkt zw schen Bauhöhe und Baugrenze, entweder dieser auf einem geometrischen Element liegt (Gerade, Kreis usw.)

4.01 Abgrenzung der Baugebiete von den Flächen, für die eine andere Nutzung festgesetzt ist
Abgrenzung unterschied licher Nutzung

4.01.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB)
WS Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO)
WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebi et (§4 BauNVO)
WB Besonderes Wohngebi et (§4a BauNVO)
MD Dorfgebi et (§5 BauNVO)
MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
MK Kerngebiet (§7 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§9 BauNVO)
SO Sondergebiet
Zahl der Vollgeschosse (§20(1)BauNVO)
- als Höchstgrenze (§16(4)BauNVO)
(II) - zwingend (§16(4)BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
0,8 Geschoßflächenzahl (§20 BauNVO)
3,0 Baumassenzahl (§21 BauNVO)
Ausweisungsbeispiel, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugebiet

4.01.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)
O offene Bauweise (§22(2)BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
nur Doppelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
nur Hausgruppen zulässig (§22(2)BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22(2)BauNVO)
g geschlossene Bauweise (§22(3)BauNVO)
a abweichte Bauweise (§22(4)BauNVO) (siehe auch text die Festsetzungen)
Firstrichtung
Überbaubare Grundstücksfläche, bestimmt durch
Baulinien (§23(2)BauNVO)
Baugrenzen (§23(3)BauNVO)
(I) (II) (III) die Festsetzungen (z.B. I, II, Parkhaus) gelten nur für die durch Baugrenzen ( ) (nicht) bestimmten Flächen

4.01.3 Dachformen und Dachneigungen
FD Flachdach, PD Pultdach, SD Satteldach, WD Walmdach, MsD Mansardedach, KD Krüppelwalmdach, TD Trapezdach
WalmdachSatteldachMansardedach
TrapezdachPultdach F < 15°Flachdach ≥ 15°

4.02 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1)4 und 22 BauGB)**
Us unterirdisch, Ga Garagen, St Stellplätze, GGs Gemeinschaftsgaragen, GSt Gemeinschafts-stellplätze

4.03 **Flächen für den Gemeinbedarf (§9(1)5 BauGB)**

4.04 **Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9(1)5 BauGB)**

4.04 **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9(1)10 und 24 BauGB)**

4.05 Verkehrsflächen (§9(1)11 BauGB)
Straßen begrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P öffentlicher Parkplatz
Böschung
Mauer
Einfahrt
F Fußweg
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
fällt eine Baugrenze (oder -linie) mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so wird d e Eigenart der Baugrenze (linie) in der Signatur der Straßenbegrenzungslinie verwendet

4.06 **Versorgungsflächen sowie die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9(1)12 und 14 BauGB)**

4.07 **Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§9(1)13 BauGB)**
o — o unterirdisch
oberirdisch
E Elektro tät S Schmutzwasser H Regenwasser M Mischwasser G Fernsprech F Fernwärme G Gas W Wasser P Produkten
Fließrichtung
Regenwasser-, Schmutzwasser- oder Mischwasserkanäle sind hinweislich eingetragen

4.08 **Grünflächen (§9(1)15 BauGB)**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Spielplatz mit Spielbereichsangabe A, B oder C (Nr. 2.1.1.7 13 RdErl. d. IM vom 3.7.81-1975 (MBl. NW 1976 S. 1910), geändert durch Erlaß vom 27.08.1976 (MBl. NW 1976 S. 1986) und v. 29.03.78 (MBl. NW 1978 S. 649)
Parkanlage
Dauerkleingarten

4.09 **Wasserflächen**
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9(1)16 BauGB)

4.10 **Flächen für Aufschüttungen und**
Abgrabungen (§9(1)17 BauGB)

4.11 **Flächen für die Landwirtschaft (§9(1)18a BauGB)**

Wald (§9(1)18b BauGB)
Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand sind nach § 41 Landesforstgesetzes NW vom 24.04.80 (GV. NW S. 546) zu beachten (Hinweis).

4.12 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)**

4.13 **Mit Geh-(Gr), Fahr-(Fr) oder Leitungsrecht(L) zu belastende Flächen (§9(1)21 BauGB)**
zugunsten der Allgemeinheit (All)
zugunsten der Anlieger (Anl)

4.14 **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9(1)24 BauGB)**

4.15 **Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a BauGB)**
Unterschiedliche Signaturgrößen weisen auf unterschiedl che Pf anzungsarten hin!
Baum

4.15 **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25b BauGB)**
Baum

4.17 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§9(1)26 BauGB)**
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer

4.18 **Festsetzung der Höhenlage**
Höhenangaben gemessen in Metern, Höhenangaben über HN (Kein bestehen o. ch auf Normal Null (NN)
TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante, UK Unterkante, FH Fr gerschutzstußbondenhöhe, max. Maximalwert, mind. Mindestwert, LH Lichte Höhe, UH Unterkante

4.19 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9(7)BauGB)**

5.0 **KENNZEICHNUNGEN (§9(5)BauGB)**
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9(5)1 BauGB)
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet s nd (§9(5)3 BauGB)

6.0 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9(6)BauGB)**
dem Landesf ersschutz unterliegende Flächen
D e Anbaubeschränkungszonen gemäß §9 Fernstraßengesetz (FStrG) oder §25 Straßen- u. Wegegesetz (StrWG NW) sind nachrichtlich übernommen (§9(6)BauGB)
Richtfunkverbindungen mit zugehörigen Freihaltezonen sind nachrichtlich übernommen (§9(6)BauGB)

7.0 **BAUDENKMAL**
Die im Plan eingetragenen Baudenkmäler unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW (nachrichtliche Übernahme (§9(6)BauGB)

Plantausch
Lage in Flurkarte/Stadtgrundkarte:
83823
83821
N
Kartengrundlage: Flurkarte / Stadtgrundkarte
Maßstab: 1:500
Lage in Stadtplan (Nr.): 8382
Orten: Oberdörnen/ Unterdörnen
Bebauungsplan 469