

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1191 V

## - Kaiserstraße -

### Textliche Festsetzungen

Oktober 2013

**Bearbeitung**  
pesch partner architekten stadtplaner BDA | SRL  
Zweibrücker Hof 2  
58313 Herdecke

**Im Auftrag der**  
Unternehmensgruppe Clees  
Bergische Landstraße 465  
40629 Düsseldorf

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 **Art der baulichen Nutzung sowie Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1191 V - Kaiserstraße - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 7 BauNVO)**

**1.1 Festsetzung:** In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1191 V - Kaiserstraße - verpflichtet.

**1.2 Festsetzung:** Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Wettbüros und Spielhallen (vgl. Ziff. 1.5)
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab dem 1. Obergeschoss
- sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

**1.3 Festsetzung:** Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind im Erdgeschoss nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Wettbüros und Spielhallen (vgl. Ziff. 1.5)
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**1.4 Festsetzung:** Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind oberhalb des Erdgeschosses ein Einzelhandelsbetrieb des Typs 'Verbrauchermarkt' sowie Shops in der Mall des Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.800 qm VKF und ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und ein Parkgeschoss zulässig.

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind im Erdgeschoss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

**1.5 Festsetzung:** In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 2 BauNVO Wettbüros und Spielhallen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.

In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplans.

**2.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**2.1 Festsetzung:** Ebenerdige Park- und Stellplatzflächen sind mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite ca. 2 cm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

**3.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**3.1 Festsetzung:** Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ an den gekennzeichneten Gebäudefassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Lärmpegelbereich abgewichen werden. Das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß beträgt:

		Raumarten		
Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.	Büroräume 1) und ähnliches
		resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2 )	50	45

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
 2 ) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

**1.0 Werbeanlagen**

**1.1 Gestaltungsfestsetzung:** In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und 2) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## **C. HINWEISE**

### **1.0 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)**

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### **2.0 Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese im Geodatenzentrum der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-078, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.