

## **Bebauungsplan Nr. 1081 - Mittelstandspark VohRang -**

### **B Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **I Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich**

##### **1 Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre (§ 18 BauNVO). Die vorhandenen Geländehöhen sind im Bebauungsplan hinweislich vermerkt.

##### **2 Bauweise**

- 2.1 Innerhalb der abweichenden Bauweise (Planeintrag a) ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung der Gebäude festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

##### **3 Natur und Landschaft**

- 3.1 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung (A) sind die Maßnahmen des „Artenhilfsprogrammes Zauneidechse im Bereich Wuppertal-Vohwinkel“ umzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Hinweis: Das „Artenhilfsprogramm Zauneidechse im Bereich Wuppertal-Vohwinkel“ ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.
- 3.2 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung (B) sind die Gewässer offen zu legen und naturnah auszubauen (Orientierungsbreite 15 m) und die Maßnahmen entsprechend des „Artenhilfsprogrammes Zauneidechse im Bereich Wuppertal-Vohwinkel“ umzusetzen (Orientierungsbreite 8 m) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Hinweis: Für den naturnahen Ausbau des Krutscheider Baches und seiner Nebengewässer wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt.
- 3.3 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung (C) sind die Gewässer offen zu legen und naturnah auszubauen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 3.4 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung (D) sind die Maßnahmen entsprechend des „Artenhilfsprogrammes Zauneidechse im Bereich Wuppertal-Vohwinkel“ umzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 3.5 Entlang der neuen Erschließungsstraßen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche je 30 m Straßenlänge in Abhängigkeit der Grundstückszufahrten auf beiden Straßenseiten jeweils ein Baum mit einem Stammumfang von min. 16-18 cm zu pflanzen. Die Lage der Bäume ist nicht festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

## II Festsetzungen für alle Gewerbegebiete (GE)

### 1. Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

- 1.1 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen, wirtschaftlichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und bei denen die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat sowie Läden, die der Deckung der täglichen Grundversorgung des Gebietes dienen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).

### 2 Immissionsschutz

- 2.1 Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Baugebiete GE1 bis GE7 Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  gem. DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind danach Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45691 tags (06.00 – 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
GE1	61	49
GE2	60	48
GE3	57	43
GE4	57	43
GE5	57	41
GE6	57	42
GE7	61	46

- 2.2 Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung überschreiten, sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Betriebe zugelassen werden, wenn die von Ihnen ausgehenden Gefahren im Sinne der 12. BImSchV so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Gefährdungen nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

### 3 Natur und Landschaft

- 3.1 Je 8 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm – gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden – fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 3.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Baugrundstücken entlang des im nordwestlichen Planbereich verlaufenden Radweges ent-

lang der Bahntrasse sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m mit einer Schnitthecke aus Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

### III Festsetzungen für die GE1 bis GE 3

#### 1 Immissionsschutz

- 1.1 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhang 1 des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, die in Anhang 1 des Abstandserlasses mit einem (\*) gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

### IV Festsetzungen für die GE 4 bis GE 7

#### 1 Immissionsschutz

- 1.1 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhang 1 des Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, die in Anhang 1 des Abstandserlasses mit einem (\*) gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3 Folgende geruchsintensive Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Lfd. Nr.	Anlagen- / Betriebsart
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinen-dienste, Catering-Betriebe)
207	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

## **C Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe und Höhenlage vornehmlich auf die Bahnlinie einwirken (Fernwirkung), dürfen 30 % der Fassadenfläche, an der sie angebracht sind nicht überschreiten. Maßgeblich sind dabei die Außenabmessungen der gesamten Werbeanlage. Dabei sind Werbeanlagen oberhalb des oberen Wandabschlusses eines Gebäudes sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, wie Laufschrift, Leuchtkörper, die in kurzen Abständen ein- bzw. ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln, nicht zulässig. In den Gewerbegebieten sind freistehende Werbeanlagen nur bis zur festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe des jeweiligen Baugebietes (s. textliche Festsetzung B I 1.1) zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

## **D Kennzeichnungen**

### **1. Altlasten**

Bei der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche an der Vohwinkelener Straße handelt es sich um das aufgefüllte ehem. Betriebsgelände der Firma Blumhardt, die an diesem Standort Anhänger hergestellt hatte. Inzwischen sind die Betriebsgebäude rückgebaut und belastete Teilflächen gesichert worden. Bei dem jetzigen Zustand der gewerblichen Nachfolgenutzung geht von den Bodenbelastungen keine Gefährdung aus. Für die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofes wird zur Zeit eine Altlastenuntersuchung durchgeführt.

## **E Hinweise**

### **1. Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braun-, Ton- und Roteisensteindistriktfeld verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Vereinigung" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Sonntagskind". Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen sind im gesamten Planbereich kleinere Abbaubereiche mittels Reifenschächten bis max. 60m Teufe verzeichnet. Über den Umfang der Gewinnung, sowie die genaue Lage der vermuteten Abbaubereiche liegen keine weiteren Unterlagen vor.

Werden bei Beginn der Bauarbeiten Veränderungen im Erdreich festgestellt, sind in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund, Baugrunduntersuchungen zu veranlassen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde, da nahezu der gesamte Planbereich betroffen ist, aus Lesbarkeitsgründen auf eine zusätzliche Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, die parallel zur Planbereichsgrenze verläuft, verzichtet.

### **2. Gewässer**

Die derzeit im Plangebiet verrohrt geführten Gewässer Krutscheider Bach und Neulandgraben sollen zukünftig offen gelegt werden. Der jetzige Verlauf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gewässer inkl. eines jeweils 3 m breiten Schutzstreifens links und rechts der Gewässerverrohrung wird hinweislich übernommen (Planzeichen 4.04). Sofern eine Verlegung der Gewässer noch nicht erfolgt ist, ist für die Überbauung der Gewässer ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 99 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) erforderlich. Dieses hat vor Erteilung der Baugenehmi-

gung vorzuliegen. Der Planeintrag wird gegenstandslos, sobald das jeweilige Gewässer verlegt worden ist.

3. Überschwemmungsgebiet

Das natürliche Überschwemmungsgebiet des Wibbelrather Baches im südwestlichen Planbereich (Blatt 1) wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

4. Höhe baulicher Anlagen

Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen eine Höhe von 25 Meter über Geländeoberkante überschreiten, so ist dieses mit der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054 in 40410 Düsseldorf als zuständige militärische Luftfahrtbehörde abzustimmen.

5. Landschaftsplan

Die Flächen südwestlich der Straße Zur Linden werden im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens zusätzlich in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes-West der Stadt Wuppertal aufgenommen (Verfahrensstand März 2008: Aufstellungsbeschluss am 27.06.2005).