

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 1113 - südlich Theishahn -

7.0 Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE

7.1 Die Nutzungen und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO).

7.2 Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, wenn sie besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten bzw. sicherstellen, dass sie nicht wesentlich stören (§ 31 Abs. 1 BauGB).

7.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführten Sortimenten (Quelle: Regionales Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck v. 25.August 2006/Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO):

- 52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- 52.88.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- u. Pflanzenschutzmittel
- Schädlingsbekämpfungsmittel
- 52.49.2 Heim- u. Kleintierfutter

- 52.31.0, 52.33.0 Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel
- 52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.47.1 Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
- 52.47.2 Bücher- u. Fachzeitschriften
- 52.47.3 Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen
- 52.49.1 Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
- 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- 52.43 Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
- 52.41 Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
- 52.44.7 Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)
- 52.48.6 Spielwaren, Basteln
- 52.49.8 Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf
- 52.46.2 Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
- 52.49.5 Computer, Computerteile u. Software
- 52.49.6 Telekommunikationssendegeräte u. Mobiltelefone
- 52.45.1 Foto- u. optische Erzeugnisse
- 52.44.2 Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
- 52.46.3 Musikinstrumente u. Musikalien
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände
- 52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
- 52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
- 52.49.2 zoologischer Bedarf u. lebende Tiere
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile u. Zubehör

(Die Sortimentsnummerierung entspricht der Klassifikation der Wirtschaftszweige [WZ/ Ausgabe 2003] des Statistischen Bundesamtes.)

7.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

7.5 Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen (NHN) sind als Maximalwerte in Metern über Normalhöhennull festgesetzt (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

8.0 Festsetzungen und Hinweis für die im Bebauungsplan eingetragenen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“

8.1 Festsetzung: Zulässig sind bauliche Anlagen, die einer Feuer- und Rettungswache dienen (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB).

8.2 Hinweis: Der Planung und der Errichtung der vorhandenen Feuer- und Rettungswache wurden Schallimmissionsprognosen zugrunde gelegt. Danach werden die Richtwerte der TA- Lärm an immissionsempfindlichen Orten in der Nachbarschaft (Wohnungen) nicht überschritten. Für bauliche Veränderungen oder Erweiterungen, die eine Erhöhung der Immissionen an empfindlichen Orten erwarten lassen, sind anlässlich von Baugenehmigungsverfahren ergänzende Schallimmissionsprognosen zu erstellen.

8.3 Festsetzung: Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Normalhöhennull festgesetzt (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

9.0 Festsetzungen und Hinweise zum Schutz vor Verkehrslärm

9.1 Hinweis: Das Gewerbegebiet und die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Vorbelastung wurde im Sinne der DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ anhand des Verkehrsaufkommens (durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) Theishahner Str. = 3740 KFZ, Küllenhahner Straße = 4210 KFZ) ermittelt und ist in Nebenzeichnungen (s. Nebenzeichnungen 1+2) mit Hilfe von Isophonen (Linien gleicher Lärmbelastung) eingetragen. Die Lärmbelastung gilt als Beurteilungspegel, bzw. „maßgeblicher Außenlärmpegel“ i. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 (s. lfd. Nr. 12.4) zur DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989.

9.2 Festsetzung: Bei den Außenbauteilen von Gebäuden sind zum Schutz der Innenräume die aus der Isophoneneintragung resultierenden Schalldämmmaße gem. den Spalten 3 bis 5 (Raumarten) in Tabelle 8 zur DIN 4109, unter Beachtung des für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftwechsels, einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

9.3 Festsetzung: Ausnahmen von den resultierenden Schalldämmmaßen sind zulässig wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der „maßgebliche Außenlärmpegel“ i. S. der Spalte 2 in Tabelle 8 zur DIN 4109 geringer ist, als der aus der Isophoneneintragung gem. Nebenzeichnung lfd. Nr. 9.2 abzuleitende Außenlärmpegel (§ 31 Abs. 1 BauGB).

9.4 Hinweis:

Tabelle 8 zur DIN 4109 Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches

			resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB(A)		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

10.0 Hinweis zur Altablagerung:

Im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich eine Altablagerung. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten im Auffüllungshorizont sind abfalltechnische Untersuchungen erforderlich, um eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung, Beseitigung) der Materialien zu gewährleisten. Im Rahmen von baurechtlichen Verfahren in diesem Bereich ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) bei der Stadt Wuppertal zu beteiligen.

Zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens liegen der UBB bei der Stadt Wuppertal keine weiteren konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Es sei aber darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster der Stadt Wuppertal fortgeschrieben wird und somit neue Erkenntnisse bez. Bodenbelastungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht auszuschließen sind.

Sollten bei Bodenbewegungen nichtnatürliche Böden bzw. Auffüllungsmaterialien (Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, etc.) oder verunreinigter Boden vorgefunden werden, so ist unverzüglich die UBB bei der Stadt Wuppertal zu benachrichtigen.

11.0 Hinweis:

Grundstückszufahrten werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW mobil GmbH) abgestimmt.

12.0 Hinweis:

Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Antennenanlagen die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über der Geländeoberfläche übersteigen, werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Abstimmungen mit der Wehrbereichsverwaltung-West durchgeführt.