

## HANSESTADT WIPPERFÜRTH

### BP NR. 26.78 GEWERBEGEBIET HÄMMERN 5. ÄNDERUNG

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (ENTWURF)

STAND: 29.08.2013

*Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 „Gewerbegebiet Hämmern“ ist die Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu den Themen Einzelhandel sowie betriebszugehörige Wohnungen. Diese Festsetzungen gelten für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 26.78. Die weiteren Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 26.78 inkl. der Änderungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.*

*Für die Teilbereiche I und II gelten die unten aufgeführten Festsetzungen.*

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### GESAMTBEREICH

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

##### Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  3. Tankstellen
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
  1. eine betriebszugehörige Wohnung je Gewerbebetrieb mit insgesamt 130 qm Wohnfläche. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
  1. Anlagen für sportliche Zwecke
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  3. Vergnügungsstätten
  4. Sexshops
  5. Einzelhandelsbetriebe/ Läden und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Ausnahmsweise zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

##### Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  2. Tankstellen

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

1. eine betriebszugehörige Wohnung je Gewerbebetrieb mit insgesamt 130 qm Wohnfläche. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Einzelhandelsbetriebe/ Läden und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Ausnahmsweise zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

*Die sonstigen Fesetzungen des Bebauungsplans Nr. 26.78 „Gewerbegebiet Hämmern“ inkl. der Änderungen gelten unverändert fort.*

*Für die Teilbereiche I und II gelten gesonderte Textliche Festsetzungen, die im Folgenden aufgeführt werden.*

## **TEILBEREICH I**

### **2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE A) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO.

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

4. eine betriebszugehörige Wohnung je Gewerbebetrieb mit insgesamt 130 qm Wohnfläche. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

5. Anlagen für sportliche Zwecke
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
7. Vergnügungsstätten
8. Sexshops
9. Einzelhandelsbetriebe/ Läden und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Ausnahmsweise zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel)

und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

## 2.1 Emissionskontingente $L_{EK}$ pro $m^2$ nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind in der GE A-Fläche des Teilbereiches Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

### Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

| Teilfläche | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
|------------|----------------|------------------|
| GE A       | 65 dB(A)       | 45 dB(A)         |

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis E, ausgehend vom Bezugspunkt P1 mit den Gauss-Krüger-Koordinaten

Rechtswert: 2 595 278 Hochwert: 5 666 767  
bzw. im ETRS 89/ UTM 32 System  
Ostwert: 32 385 2738 Nordwert: 5 665 337

dürfen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die folgenden Zusatzkontingente  $L_{EK, zus}$  erhöht werden.

| Richtungssektor | Winkel      | $L_{EK, zus, tags}$ | $L_{EK, zus, nachts}$ |
|-----------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| A               | 352° / 119° | 3 dB(A)             | 2 dB(A)               |
| B               | 143° / 179° | 5 dB(A)             | 8 dB(A)               |
| C               | 204° / 228° | 1 dB(A)             | 3 dB(A)               |
| D               | 250° / 272° | 2 dB(A)             | 2 dB(A)               |
| E               | 272° / 291° | 6 dB(A)             | 8 dB(A)               |

## 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

### Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt insbesondere auch für Lagerflächen und -plätze.

## 4. STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE GEM. § 9 (1) NR. 21 BAUGB

Das im Teilbereich I festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadt Wipperfürth dient zur Sicherung der Abwasserbeseitigung.

**TEILBEREICH II**

**6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE B) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO.

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
  - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - 3. Tankstellen
  
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
  - 1. eine betriebszugehörige Wohnung je Gewerbebetrieb mit insgesamt 130 qm Wohnfläche. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
  
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
  - 1. Anlagen für sportliche Zwecke
  - 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - 3. Vergnügungsstätten
  - 4. Sexshops
  - 5. Einzelhandelsbetriebe/ Läden und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Ausnahmsweise zulässig nach § 1 (5) BauNVO sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

**6.1 Emissionskontingente L<sub>EK</sub> pro m<sup>2</sup> nach § 1 Abs. 4 BauNVO**

Zulässig sind in der GE B-Fläche des Teilbereiches Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

**Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691**

| <i>Teilfläche</i> | <i>L<sub>EK, tags</sub></i> | <i>L<sub>EK, nachts</sub></i> |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| GE B              | 60 dB(A)                    | 40 dB(A)                      |

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis E, ausgehend vom Bezugspunkt P1 mit den Gauss-Krüger-Koordinaten

Rechtswert: 2 595 278    Hochwert: 5 666 767  
 bzw. im ETRS 89/ UTM 32 System  
 Ostwert: 32 385 2738    Nordwert: 5 665 337

dürfen die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um die folgenden Zusatzkontingente L<sub>EK, zus</sub> erhöht werden.

| Richtungssektor | Winkel      | L <sub>EK, zus, tags</sub> | L <sub>EK, zus, nachts</sub> |
|-----------------|-------------|----------------------------|------------------------------|
| A               | 352° / 119° | 3 dB(A)                    | 2 dB(A)                      |
| B               | 143° / 179° | 5 dB(A)                    | 8 dB(A)                      |
| C               | 204° / 228° | 1 dB(A)                    | 3 dB(A)                      |
| D               | 250° / 272° | 2 dB(A)                    | 2 dB(A)                      |
| E               | 272° / 291° | 6 dB(A)                    | 8 dB(A)                      |

**7. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO**

**Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt insbesondere auch für Lagerflächen und -plätze.

**8. STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO**

Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.