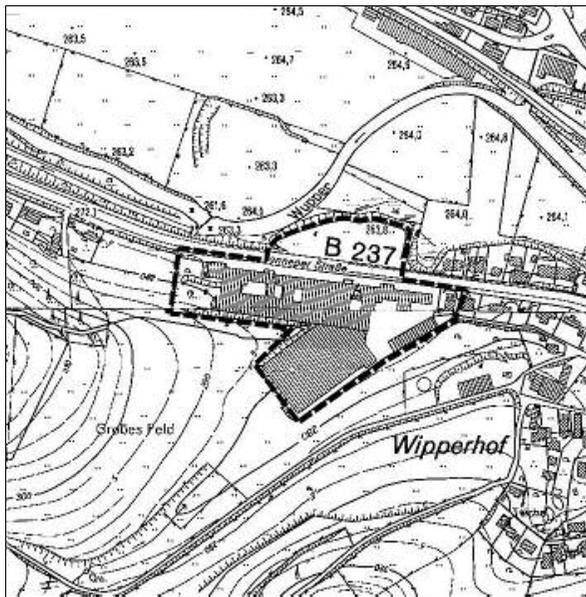


Stadt Wipperfürth

Textliche Festsetzungen
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44
„Wipperhof“



Vorentwurf

Stand 27.02.2007

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 1 bezeichneten Fläche, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Tankstelle) nicht zulässig sind.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Flächen die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 3 bezeichneten Fläche die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 und Nr. 2 nicht zulässig sind.
- 1.4 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Fläche ausschließlich folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig sind:
 - Ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit maximal 799 qm Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) sowie einer Bäckerei mit separaten Zugang (ohne Verbindung/ Zugang zum Discounter)
 - Ein Getränke- und ein Tiernahrungsfachmarkt mit jeweils maximal 799 qm Verkaufsfläche
 - Ein Fachmarkt ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Bereich von GE 2 die zulässige Grundfläche (GRZ 0,6) durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Umfahrungen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können durch untergeordnete, Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln usw. um maximal 2,0 m überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu beschränken.

3. Nebenanlagen, Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird das mit L bezeichnete Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird das mit G/F/L bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den dargestellten Baumstandorten standortgerechte Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestflächengröße von 6,0 m² aufweisen. Sie sind mit bodendeckenden Pflanzen der Pflanzliste 2 als Unterpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1 - Bäume Hochstamm (Auswahlliste)

Gattung	Art	Sorte	Deutscher Name	Pflanzqualität
Acer	campestre	'Elsrijk'	Feld-Ahorn	4 x v., DB., 20-25
Acer	platanoides	'Cleveland'	Spitz-Ahorn	4 x v., DB., 20-25
Acer	platanoides	'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn	4 x v., DB., 20-25
Tilia	cordata	'Greenspire'	Winter-Linde	4 x v., DB., 20-25
Tilia	cordata	'Rancho'	Winter-Linde	4 x v., DB., 20-25

Pflanzliste 2 - bodendeckende Gehölze (Auswahlliste)

Gattung	Art	Sorte	Deutscher Name	Qualität
Chaenomeles	Hybr.	'Crimson and Gold'	Zierquitten	Co., 40-60
Euonymus	fortunei	var. radicans	Kriechspindel	TB, 20-30
Hedera	helix		Efeu	TB, 30-40
Lonicera	pileata		Böschungsmyrte	TB, 30-40
Pyracantha	Hybr.	'Red Cushion'	Feuerdorn	Co., 60-80
Rosa	rugosa	'Dagmar Hastrup'	Apfel-Rose	Co., 40-60
Symphoricarpos	chenaultii	'Hancock'	Schneebeere	Co., 30-40

- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten ist. Bei Abgang einzelner Gehölze sind adäquate Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste 3 vorzunehmen.

Pflanzliste 3 - Heckengehölze (Auswahlliste)

Gattung	Art	Deutscher Name	Pflanzqualität
Corylus	avellana	Haselnuß	Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Crataegus	monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Prunus	spinosa	Schlehe	Sträucher, verpfl. o.B., 60-100
Rosa	canina	Hunds-Rose	Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder	Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Viburnum	lantana	Wolliger Schneeball	Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Viburnum	opulus	Gew. Schneeball	Sträucher, verpfl. o.B., 100-150

- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und auf den sonstigen nicht versiegelten Flächen innerhalb der Gewerbegebiete die Pflanzen der Pflanzliste 2 fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang einzelner Gehölze sind adäquate Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste 2 vorzunehmen.

II HINWEISE

1. Altlasten

In den gekennzeichneten Bereichen, deren Flächen erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind die mit Kohlenwasserstoffen belasteten Böden, im Rahmen der Erdarbeiten, bis in eine Tiefe von 4,50 unter Geländeoberkante, auszuheben. In diesen Bereichen müssen die Tiefbaumaßnahmen durch einen Fachgutachter begleitet werden. Das anfallende Bodenaushubmaterial ist entsprechend der Einstufung nach LAGA einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten weitere organoleptisch auffällige Bodenschichten gefunden werden, so ist ein Fachgutachter zu benachrichtigen.

2. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodenmarken) zu rechnen. Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind, gemäß dem Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein - Westfalen (DschG), umgehend an die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu richten.

3. Einsatz umweltverträglicher Leuchten und Leuchtmittel

Im Bereich der Stellplatzanlagen (St) sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE) einzusetzen. Die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden. Außerhalb der Geschäftszeiten ist die Beleuchtung abzuschalten oder auf die halbe Leuchtstärke zu reduzieren.