BEBAUUNGSPLAN B 97

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GE - GEWERBEGEBIET
-Art der Nutzung-

1.1 Zonen 1 - 4

Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in 4 Zonen gegliedert:

Zone 1: Zugelassen sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zone 2: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI der u.g. Abstandsliste*, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 3: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V der u.g. Abstandsliste* sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 4: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV der u.g. Abstandsliste*, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.
Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

*Die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 ist der Begründung als Anlage beigefügt.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen sind:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
  ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)

- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50,51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
  Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)=
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 "NR"- Nutzungsregelung
Die allgemein zulässigen "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" (§ 8 Abs. 3 Nr. 1), sind ebenfalls ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 1 Abs. 4 - 8 BauNVO)

1.4 "Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke", sowie "Vergnügungsstätten", die gem. § 8 Abs. 3, Nr. 2 + 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6-8 BauNVO)

2. GARAGEN/STELLPLÄTZE

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) und zu erhalten.

Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche von mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.). Die Baumstandorte sind aus klimaökologischen Gründen so zu wählen, daß die Baumschirme weitgehend über den Stellflächen liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3. WERBEANLAGEN

Die Größe von Werbeanlagen darf insgesamt 5 qm nicht überschreiten. Sie dürfen unmittelbar an Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen nur bis zu einer Höhe von max. 5,0 m, im übrigen bis zu 3,0 m über Gelände angebracht oder aufgestellt werden. Sie sind zu den Erschließungsstraße hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die:
- beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden.

Werbeanlagen entlang der Rheinstraße L 332 mit Wirkung zur Landstraße sind innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone nicht zulässig.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- Siehe hierzu Landschaftspflegerischer Begleitplan Schubert.

4.1 Anpflanzungen von Bäumen

Als "anzupflanzende Bäume" entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind - in einem Abstand von 10 m untereinander - Stieleichen, Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) oder gleichwertige zu verwenden. Ausnahmsweise kann von dem Abstand abgewichen werden, sofern die Gesamtanzahl von 1 Baum pro 10 m Grundstücksfrontlänge gepflanzt wird.

4.2 Pflanzgebot entl. d. öffentlichen Verkehrsflächen

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt max. 6,5 m Breite) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

4.3 Bepflanzung von Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind dauerhaft und dicht mit heimischen Sträuchern, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Die jeweilige Fläche ist weitgehend zusammenhängend anzulegen.

4.4 Fassaden- und Dachbegrünung

Mindestens 25 % der Wandflächen von Produktions-, Lager-, und Nebengebäuden (Garagen) sind, je nach Pflanzenart mit Kletterhilfe, zu bepflanzen.

4.5 Erhalt von Vegetation

Sämtliche oben festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schädigungen entsprechend zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. "EM" - Ersatzmaßnahme i.V. mit den "Flächen A - E und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft"

Die mit einem EM gekennzeichneten Grundstücksflächen sind den Flächen A, B, C, D, E und den entsprechenden Maßnahmen -Obstwiesenkomplexe und Aufforstungen- zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zugeordnet. 21 % des Aufwandes für die Durchführung dieser Maßnahmen sind nach der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung den neu herzustellenden Erschließungsanlagen zuzuordnen. (§ 8 und 8 a BNatSchG i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. "GH" - HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäudehöhe (GH) ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

7. "a" - ABWEICHENDE BAUWEISE

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

8 Landstraße L 332 - Rheinstraße
Ein- und Ausfahrten sind entlang der Landstraße L332 - Rheinstraße nicht zulässig. Die Grundstücke sind hier dauerhaft u. lückenlos einzufrieden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 81 BauONW).

H I N W E I S E

1. Wasserschutzzone
Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel. Innerhalb des Planbereiches sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung befürchten lassen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist im Einzelfall zu beteiligen.

2. Dachentwässerung

Das Dachniederschlagswasser ist, soweit wie möglich, über geeignete Versickerungsanlagen wie Mulden, Gräben, Sickerschächte o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.

3. Straßenaufteilung
Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

4. MUTTERBODEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.
(§ 202 BauGB)