T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum

Bebauungsplan Sp 150 - Blatt 2

1. GE - GEWERBEGEBIET
- Art der Nutzung -

1.1 Zonen 1 - 3

Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in 3 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.

***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 - Nutzungsregelungen
Innerhalb der mit NR gekennzeichneten Fläche sind nur zulässig:
die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und 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".
(§ 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 U. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In Ausnahmefällen können entlang den Erschließungsstraßen 2 Stellplätze pro 10 m Straßenfront unter besonderer Berücksichtigung des Pflanzgebotes lt. Festsetzung Nr. 4.4 gestattet werden.
(§ 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).

2.3 Für jeweils zwei benachbarte Grundstücke sind die Grundstückszufahrten an einer Grundstücksgrenze zusammenzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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 Erschließungsstraßen hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die:
- beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden.
Zu Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone der A 59 siehe Nr. 6.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Entsprechend Grünordnungsplan, Cochet + Schwarz, Juni 92 (Anlage 1 der Begründung)

4.1 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.
Flächen f. intensive oder extensive Dachbegrünungen werden bis zu 5 % angerechnet.
In Ausnahmefällen können bis zu 5 % der zu begrünenden Grundstücksflächen mit folgenden Oberflächenmaterialien angerechnet

werden: einfache Grasnarbe, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit großen Fugen.

4.2 <u>Anpflanzungen entlang d. Westtangente = Langbaurghstraße</u>
Entlang der Westseite der Langbaurghstraße sind als anzupflanzende Bäume
in einem Abstand von ca. 12 m untereinander - Platanen (Platanus acerifolia) und/oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

4.3 <u>Pflanzgebot entl. d. Erschließungsstraßen</u>
Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt max. 8,0 m Breite) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm anzupflanzende Fläche ist ein Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) aus den Pflanzlisten 1,4 o. 5 anzupflanzen.

4.4 <u>Pflanzriegel zw. d. Baugrundstücken</u>
Entlang den Eigentumsgrenzen zu anderen Baugrundstücken ist grenzbegleitend ein Streifen von je 2 m mit Gehölzen aus den Pflanzlisten 1, 2 o. 3 zu bepflanzen. Ausnahme: im Bereich von Grenzbebauung bei abweichender Bauweise.

4.5 <u>Fassadenbegrünung</u>
Pro 10 m Wandlänge von Produktions-, Lager- und Nebengebäuden (Garagen) und Einfriedungsmauern ist 1 Kletterpflanze, je nach Pflanzart mit Kletterhilfe, zu setzen (Pflanzliste 6).

4.6 <u>Erhalt von Vegetation</u>
Sämtliche oben festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schädigungen entsprechend zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. <u>EM - ERSATZMAßNAHME</u>

Die mit einem EM gekennzeichneten Grundstücksflächen sind den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den entsprechenden Maßnahmen zugeordnet.
8 % des Aufwandes für die Durchführung dieser Maßnahme sind den neu herzustellenden Erschließungsanlagen zuzuordnen.
(§ 8 und § 8 a BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. <u>BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER BAB 59</u>

In einer Entfernung von 100 m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG),

a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, noch durch Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen,

b) sind alle Werbe- und Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grund-stücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

(§ 9 Abs. 2 FStrG)

7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

entsprechend Hydrogeologischem Gutachten, Kühn Geoconsulting, Juli 96 (Anlage 4 der Begründung) und ATV - Regelwerk (Abwassertechnische Vereinigung)

7.1 Das auf allen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst über die belebte Bodenzone zu versickern. Zulässig ist eine Muldenversickerung gesammelten Niederschlagswassers, Muldentiefe: 0,3 - 0,5 m, ggf. mit darunter angeordneter Rigole zur Erhöhung der Versickerungsleistung.

7.2 Die Versickerungsanlagen können mit Anlagen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser (Brauchwasseranlagen) kombiniert werden, soweit sichergestellt ist, daß benutztes Niederschlagswasser als verunreinigtes Wasser über den Schmutzasserkanal abgeführt wird.

7.3 Beträgt der Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden weniger als 6,0 m, so ist dafür Sorge zu tragen, daß entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Vernässungsschäden an den Gebäudekellern zu verhindern. Zu sonstigen Gebäuden und privaten Grundstücksgrenzen müssen die Versickerungsanlagen 2,0 m Mindestabstand halten, zu öffentlichen Flächen genügt 1,0 m Abstand, jeweils gemessen von der Muldenaußenkante.
Die Versickerungsfläche kann innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen angeordnet werden.
Sie muss zur Wartung mit dem Fahrzeug erreichbar sein.

Es wird darauf hingewiesen,daß je nach Größe der Dachflächen und Tiefe der Mulde für die Versickerungsfläche (einschließlich Abstandsflächen) mit ca. 7 - 19 % der Grundstücksflächen gerechnet werden muss.

(§ 51 a LWG - Landeswassergesetz)

H I N W E I S E

1. Wasserschutzzone

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

2. Kathodenschutzanlage der Ruhrgas AG

Grundsätzliche Hinweise und Anregungen hierzu sind dem Merkblatt vom 01.11.93 zu entnehmen. Auszugsweise folgende Punkte:

„Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über, bzw. unmittelbar neben den Leitungen, die Einleitung aggressiver Ab wässer.

Nur mit Zustimmung sind statthaft: Freilegung von Leitungen, Spren gung in Leitungsnähe, Niveauänderungen.

Vor Baumassnahmen in Leitungsnähe - auch ausserhalb des Schutz streifens -bitten wir uns in jedem Fall zu benachrichtigen.

Ein Streifen von je 1 m rechts und links der Leitung muss frei von Bäu men und tiefwurzelnden Stäuchern bleiben. Kronenschluss ist zuläs sig.“

3. Baubeschränkungszone an der A 59

Bei genehmigungs- oder anzeigebedürftigen Bauvorhaben in der Baubeschränkungszone sollte im bauaufsichtsrechtlichen Verfahren die Straßenbauverwaltung beteiligt werden.

4. Lärmschutz

Entlang der Westtangente, der Langbaurghstraße, sowie in der Baubeschränkungszone zur Autobahn A 59 ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung mit einem Schalleistungspegel tagsüber von ca. 70 dB(A) zu rechnen, so daß eine Grenzwerteinhaltung nach Arbeitsstättenverordnung an den den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden nur bei geschlossenem Fenster möglich ist - lt. Schallgutachten deBAKOM, 05.07.92 (Anlage 2 der Begründung).

5. 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)

6. Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag sollte ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.