TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 22, Blatt 2

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichem Umfang betrieben wird.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 1990 wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL von 1990 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Es sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn (STAWA) ist im Einzelfall zu beteiligen.
Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

1.2 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichem Umfang betrieben wird.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Fläche zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 1990 nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:

Zone 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 09.07.1982 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. Zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Als Ausnahme können in den Zonen 1 und 2 Betriebe und Anlagen größerer Abstände der Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Es sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn (STAWA) ist im Einzelfall zu beteiligen.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. a = abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Geebäudehöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche, 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.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rauch- und Abluftschornsteine.

5. Hinweise

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes Zündorf.