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 22, Blatt 3

1. <u>Art der baulichen Nutzung</u>

1.1 GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL von 1998 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.
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).

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb der gewerblich genutzten Gebäude und dort bei mehrgeschossigen Gebäuden nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind <u>nicht</u> zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- **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 Bahnware (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-, 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 <u>zulässig</u> sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischer weise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

1.2 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Bau NVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 1998 in nachfolgend aufgeführte Zonen gegliedert:

Zone 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL von 1998 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Als Ausnahme können 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.

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).

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb der gewerblich genutzten Gebäude und dort bei mehrgeschossigen Gebäuden nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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

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) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- **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 Bahnware (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-, 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 und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischer weise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Industrie- und Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig.

4. Bauweise

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

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute waagerechte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.
Ausgenommen von der maximalen Höhenfestsetzung sind Rauch- und Abluftschornsteine.

6. Hinweise:

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

Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG über geeignete Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen. (siehe Begründung). Im Bereich der Altlastenflächen darf nicht versickert werden. Hier sind die Niederschlagswässer in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.
Die auf allen Hof- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer sind in die vorhandene Kanalisation einzuleiten.

Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hinweise.