Bebauungsplan T 33 Blatt1 Textliche Festsetzungen

1. GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abstandsflächenverordnung. 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 Abstandsflächenverordnung. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften und Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 21.3.1990 in nachfolgend aufgeführte Zonen gegliedert:

Zone 2 — Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I und VII der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 21.3.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. Zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

2. Mi = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Im Mischgebiet entlang der Richthofenstraße und der Louis-Mannstaedt-Straße sind Tankstellen nicht zulässig (§ 6 Abstandsflächenverordnung. 2 Ziff. 7 i.V.m. § 1 Abstandsflächenverordnung. 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abstandsflächenverordnung. 2 Ziff. 6 i.V.m. § 1 Abstandsflächenverordnung. 5 BauNVO).

4. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert dafür ausgewiesenen Standorte zulässig. Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

5. GRZ- Grundflächenzahl - und GFZ - Geschoßflächenzahl -

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl und der Ge-

schoßflächenzahl um maximal 50 % ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (10) BauNVO).

6. Grundstücksgrößen

Baugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

7. a = abweichende Bauweise

Es darf auf die gemeinsamen Grenzen angebaut werden. Wird nicht an die Grenzen angebaut, ist ein Abstand einzuhalten, der den Bestimmungen der BauNVO entspricht.

8. Passiver Schallschutz

Gemäß § 9 Abstandsflächenverordnung. 1 Ziff. 24 BauGB wird festgesetzt, daß im Bereich die zwischen der Grenze für passiven Schallschutz """""""""""""""""""""""" und der Straßenbegrenzungslinie der L 332 a, bzw. dem Verbindungsstück zum Theodor-Heuss-Ring (B 8) liegt, passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, die aktiven Maßnahmen bzw. vorhandene Bauschalldämmmaße gewährleisten die Einhaltung der Innengrenzwerte von 45 dB (A) bei Tag und 35 dB (A) bei Nacht.
Bei vorhandenen Gebäuden sind die passiven Maßnahmen durch den Straßenbaulastträger, bei Neubauten durch den jeweiligen Eigentümer vorzunehmen.

Hinweis:

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Oberlar der Hüls Troisdorf AG.