

TEXTTEIL ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 311 a "KLEFISCHGELÄNDE",

1. TEILÄNDERUNG VOM 22.11.1999 Block E, F, G, H, I

2. TEILÄNDERUNG VOM 14.03.2000 Block B

Rechtliche Grundlage der 1. Teiländerung

Die textlichen Festsetzungen der
1. Teiländerung gelten auch für die
2. Teiländerung.

~~Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993~~

~~BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)~~

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 BauGB, §§ 6,8 BauNVO, § 7 Abs. 1 Satz 4 BauGBMaßnahmengesetz)

1.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- In den Mischgebieten der Baubereiche ~~A~~, F und G muß ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % bis maximal 50 % der Geschosflächen errichtet werden.

In Mischgebiet 1 des Baubereichs B ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

- Zugelassen sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Vergnügungstätten werden grundsätzlich ausgeschlossen.

- In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

- Ausnahmsweise sind im Mischgebiet D Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen der Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, im einzelnen je Betrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² zulässig.

- Zugelassen sind Einzelhandelsbetriebe mit den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, je Betrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², einmalig mit bis zu 700 m², sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m².

- Das im Mischgebiet anzusiedelnde Gewerbe ist ausschließlich im untersten Vollgeschoss zulässig.

- Nicht zugelassen werden Tankstellen.

1.1.2 Gewerbebetriebe (§ 8 BauNVO)

- Zugelassen sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Nicht zugelassen werden reine Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen.
- Vergnügungsstätten werden grundsätzlich ausgeschlossen mit Ausnahme der Errichtung einer Sporthalle mit einer Größe von maximal 200 m² und sonstige Vergnügungsstätten bis zu einer Größe von 300 m², außer Vergnügungsstätten mit sexuellem Bezug.
- ~~Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächen der Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sind im einzelnen je Betrieb bis zu einer Größe der Verkaufsfäche von 400 m² zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind im einzelnen je Betrieb bis zu einer Größe der Verkaufsfäche von 700 m² zulässig.~~

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen der Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren sind im einzelnen je Betrieb bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 400 m², einmalig bis zu 700 m², zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind im einzelnen je Betrieb bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 700 m² zulässig. |
|---|

- § 8 Abs. 3 Punkt 1:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden zugelassen.
- Wohnungen sind nur im Dachgeschoß bzw. obersten Geschoß zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. BauNVO)

- Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich ihrer Umfassungswände und der zu ihnen gehörenden Treppenträume in anderen Geschossen als Vollgeschosse bei der Anrechnung der Geschosfläche auf die Geschosflächenzahl nicht mitzurechnen sind.
- Im Sinne des § 21 a (5) BauNVO können die Geschosflächen voll um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- Eine Überschreitung der festgesetzten Geschosflächenzahl ist bis 40 % zugelassen.
- In allen Baublöcken ist über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse hinaus jeweils nur ein Staffelgeschoß, jedoch nicht als Vollgeschoß, zulässig. Das Staffelgeschoß darf eine Firsthöhe von 4,50 m nicht überschreiten, gerechnet von der Oberkante des obersten Vollgeschosses.

2. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine geschlossene Bauweise festgelegt.

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen zu den festgesetzten Baulinien bis zu 1 m auf einer Länge

bis zu 20 % der zugehörigen Gebäudeaußenwand zugelassen wird.

2.2

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Gewerbegebiete der Baubereiche E, F, G, H, I und K sind außerhalb der überbaubaren und außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen 40 % dieser Fläche dauerhaft zu begrünen. Außerhalb der zu begründenden Flächen sind Garagen und Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Baubereiche E, F, G, H, I und K sind außerhalb der überbaubaren und außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen 40 % dieser Fläche dauerhaft zu begrünen. Außerhalb der zu begründenden Flächen sind Garagen und Stellplätze zulässig.

3.

Flächen für Stellplätze und Garagen

- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 40 öffentliche Stellplätze anzulegen.
- Für den Nachweis von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen wird festgesetzt:
 - 1. Wohnungen = 1 Stellplatz/1 Wohneinheit
 - 2. Sonstige Flächen = Gemäß § 51 BauONW in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Mindestsatz (Stand Juni 1993).
- Flächen für oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der Baubereiche A, B, C und D nur in den dafür ausgewiesenen Flächen und den überbaubaren Flächen zulässig.
- Die Tiefgaragen sind mit einer intensiven, dauerhaften Bepflanzung zu versehen und zu erhalten. Die Substrathöhe soll mindestens 30 cm betragen.
- Die nicht überbaubaren Flächen vor den Bauabschnitten E, F und H zur Kalscheurer Straße sind zu 40 % dieser Fläche mit dauerhafter Begrünung und Wasserflächen zu gestalten. Eine Unterbauung begrünter Flächen ist nicht zulässig. Bei der Planung der Flächen sind Grün- bzw. Wasserflächen als gleichwertig zu betrachten. Außerhalb der zu begründenden Fläche sind Stellplätze zulässig.

4.

Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1

Gewässerschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 der BauNVO sind nicht zulässig:

Gewerbebetriebe, von denen gemäß Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Teil 1) - Schutzgebiete für Grundwasser - eine Gefährdung für die Fassungsanlagen des Wasserwerkes Hörth und Hochkirchen ausgehen. Eine Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn ist vorzunehmen und nachzuweisen.

4.2

Schallschutzmaßnahmen

- Innerhalb der gekennzeichneten Bereich für vorzusehende Schallschutzmaßnahmen sind keine Fenster zu Aufenthaltsräumen vorzusehen, oder Fenster der Schallschutzklasse III mit einem bewerteten Schalldämmmaß R_w 38 dB einzubauen.
- In den, den Firmen Pape + Oibertz und Dreikronen Druckerei zugewandten Fassaden von schützenswerten Räumen vorgesehenen Wohnungen innerhalb der Baubereiche H und K sind bis zu einer Entfernung von 30 m zur Dreikronen Druckerei und 25 m zur Firma Pape + Oibertz geschlossen auszuführen, oder Fenster der Schallschutzklasse III mit einem bewerteten Schalldämmmaß R_w 38 dB einzubauen.
- Aktivitäten in den Freibereichen, die mit deutlichen Schallimmissionen verbunden sind, wie z. B. Bearbeitung von Werkstücken mit Maschinen, wie es bei bildenden Künstlern stattfinden kann, dürfen nicht stattfinden. Solche Tätigkeiten sind innerhalb der Gebäude durchzuführen.
- Zufahrten von Tiefgaragen der Baubereiche B und C sind nicht im Bereich der Planstraße 6 gestattet.

5. Landschaftspflege "Grün"

- Je 5 oberirdisch angelegter Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen je 1 Feldahorn, spez. Elsrijk, als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm in einer Pflanzfläche von 2,50 m/5,00 m zu pflanzen.
- Für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gilt:

Nicht unterbaute Grünflächen

Im Bereich der nicht unterbauten Grünflächen sind je 100 m² der nicht über- und unterbaubaren Fläche mindestens 10 Sträucher der Pflanzliste A (Pflanzabstand 1 m x 1 m) in Gruppen oder als zusammenhängende Pflanzflächen zu pflanzen. Mindestens 15 % der Grünflächen sind flächig mit Strauchgehölzen und Bodendeckern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Gewerbegebiete der Baubereiche E, F, G, H, I und K sind zusätzlich je 200 qm ein stark- oder mittelwüchsiger Hochstamm (Pflanzliste C) sowie ein kleinwüchsiger Baum (Hoch- oder Halbstamm der Pflanzliste D) zu pflanzen.

Begrünung der Tiefgaragenflächen

Mindestens 30 % der begrünbaren, durch Tiefgaragen unterbauten Flächen, sind flächig mit Strauchgehölzen und Bodendeckern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Arten der Pflanzliste B werden empfohlen. Zusätzlich sind je 300 m² ein kleinwüchsiger Baum (Hoch- oder Halbstamm der Pflanzliste D) zu pflanzen.

Pflanzliste A:

Amelanchier laevis
 Buddleia dividi-Hybriden
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus spec.
 Euonymus europaeus
 Ligustrum vulgare 'Atrorivens'

Felsenbirne
 Schmetterlingsflieder
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Haselnuß
 Weißdorn
 Pfaffenhütchen
 Immergrüner Liguster

Ribes sanguineum in Sorten	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Lonicera xylosteum	Heckenkirache, heimisch
Malus sylvestris (schwachwüchsigelgestrauchtartige Sorten)	Zierapfel, eingebürgert
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball, heimisch

Pflanzliste B:

Chaenomeles x superba in Sorten	Zierquitten
Hedera helix	Efeu - in schattigen Bereichen
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Potentilla in Arten und Sorten	Fingerstrauch
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'	Kirschlorbeer
Prunus laurocerasus 'Zabeliana'	Kirschlorbeer
Spiraea bumalda in Sorten	Rote Sommerspähre
Symphoricarpos x chenaultii	Korallenbeere
Genista sagittalis	Pfeil-Ginster, heimisch
Hedera helix	Efeu, heimisch
Ligustrum vulgare 'Lodense'	kleinbleibender Liguster, heimisch
Potentilla in arten u. i.S.	Fingerstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
sowie bodendeckende und einfach blühende Rosensorten, wie z.B. Rosa 'Max Graf' und Rosa rugosa 'Dagmar Hestrup'.	

Pflanzliste C:

Acer campestre	Feldahorn, heimisch
Acer platanoides	Spitzahorn, eingebürgert
Acer pseudoplatanus	Bergahorn, eingebürgert
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	gefüllt blühende Kastanie, eingebürgert
Alnus glutinosa	Schwarzerie, heimisch
Betula pendula	Birke, heimisch
Fraxinus excelsior	Esche, heimisch
Prunus avium	Vogelkirsche, heimisch
Prunus padus	Traubenkirsche, heimisch
Pyrus communis	Wildbirne, heimisch
Quercus robur	Eiche, heimisch
Sorbus aucuparia	Eberesche, heimisch

Pflanzliste D - schwachwachsende, kleinere Laubbäume:

Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn
Crataegus 'Carrerei'	Apfel-Dorn
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	Rot-Dorn
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Esche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Sorbus aria 'Lutescens'	Mehlbeere
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Malus-Arten (mittel-starkwüchsige Sorten)	Zier-Apfel.

6.

Allgemein

- Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird festgelegt, daß Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten ist.
- Zu diesem Plan gehört ein Plan mit Katastereintrag.

Hinweise:

Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.