

# **Stadt Bornheim**

## **Bebauungsplan Ro 18.1 1. Änderung in der Ortschaft Hersel**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Hinweis**

Die nachfolgenden Bestandteile der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18.1 werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ersetzt und ergänzt. Die sonstigen nicht aufgeführten textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Ro 18.1 behalten mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft und sind somit für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 weiterhin rechtsverbindlich.

#### **A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

*1.1.1 GE 1 und GE 2 wird ersetzt durch:*

###### **1.1.1 GE 6, GE 7 und GE 8**

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

In den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 sind die nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen - Tankstellen - nicht zulässig.

*1.1.4 Einzelhandelsbetriebe wird ersetzt durch:*

###### **1.1.4 Einzelhandelsbetriebe**

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (9) BauNVO können ausnahmsweise in den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn alle der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet

- die Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet
- negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO wird nur bei nachgewiesener atypischer Fallgestaltung überschritten
- auf den Verkaufsflächen werden keine Waren der folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten mit Ausnahme der in 1.1.5 definierten Verkaufsstelle:
  - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
  - Arzneimittel
  - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/ Reinigungsmittel)
  - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
  - Telekommunikationsgeräte
  - Geräte der Unterhaltungselektronik
  - Haushaltstextilien (Haus-, und Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
  - Vorhänge und Gardinen
  - elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
  - keramische Erzeugnisse und Glaswaren
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
  - Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
  - Bücher
  - Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
  - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
  - Ton- und Bildträger
  - Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
  - Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung
  - Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
  - medizinische und orthopädische Artikel
  - Blumen
  - Uhren und Schmuck
  - Augenoptiker
  - Foto- und optische Erzeugnisse
  - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
  - Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte.

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand Febr. 2011

Randsortimente sind nur zulässig im Rahmen der in Ziff. 1.1.5 definierten Größenordnung.

*Die Inhalte des Punktes 1.1.5 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Ro 18.1 bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1.4, letzter Absatz. Diese werden in den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Ro 18.1 lediglich aus dem Punkt 1.1.4 ausgegliedert und als Punkt 1.1.5 für die Gewerbegebiete GE 6 bis GE 8 separat aufgenommen:*

#### **1.1.5 Verkaufsstellen**

In den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 sind gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § (9) BauNVO Verkaufsstellen mit maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn alle der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet
- die Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet
- negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Verkaufsstelle zulässig.

## **2. Höhenlage der Gebäude, maximale Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

*wird ersetzt durch:*

Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 6 beträgt 12,00 m. Im Gewerbegebiet GE 8 sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Gebäudehöhen bis maximal 12,50 m zulässig. Die maximale Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 7 beträgt 10,50 m.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden (Rohbau), der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung (Gehweg oder Schrammbord) liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.

Die vorgenannten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf dem Gelände ansonsten technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

## **3. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)**

*wird ersetzt durch:*

In den Gewerbegebieten GE 6 bis GE 8 sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig.

## **B) Grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

1.3 *wird ersetzt durch:*

1.3 Für die Gewerbegebietsflächen GE 6 bis GE 8 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

#### Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist je angefangene fünf Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Mindestqualität: HSt., StU 20 cm, 3xv. mit Ballen. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m<sup>2</sup> offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m<sup>3</sup> in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

## **C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2. Werbeanlagen § 86 (1) BauO NRW**

2.1 *wird ersetzt durch:*

2.1 Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige Wandfläche in maximal folgenden Größen zulässig:

- auf der Hauptseite bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche. Als Hauptseite eines Gebäudes gilt die aus Kundensicht erkennbare und für den Kunden zugängliche Haupteingangsseite eines jeden Gebäudes.
- ansonsten maximal 10 % der Wandfläche.