Textteil zum Bebauungsplan 01.03/I Kölnstraße, Burgstraße, Bahnhofstraße

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. IS. 1763, geändert durch VO. vom 19.12.1986, BGBl. IS. 2665)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 30. Juli 1981 (BGBl. IS. 833)
4. Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 26. Juni 1984 (geändert durch Gesetz vom 18.12. 1984 und 21.06.1988)

II. Aufhebungen

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bauzonen" (i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1964, 35. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1979) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dessen Inkrafttreten aufgehoben.

III. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Kerngebiet "MK" (§ 7 BauNVO)

Von den im Kerngebiet unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind Spielhallen sowie Unternehmungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Absatz 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Oberhalb des Erdgeschosses sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen zulässig.

Oberhalb des 1. Obergeschosses sind gemäß § 7 (4) BauNVO nur Wohnungen zulässig.

...

Mischgebiet "MI" (§ 6 BauNVO)

Von den im Mischgebiet unter Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässigen "sonstigen Gewerbebetrieben" sind Spielhallen sowie Vergnügungstätten, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tankstellen gemäß § 6 Abs. 7 und Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den als eingeschossig überbaubar festgesetzten Bereiche zulässig, sofern eine Zufahrt über die Burgstraße möglich ist.

Straßenseitige Zufahrten sind entlang der Kölnstraße und Bahnhofstraße (Bereich Fußgängerzone) nicht zulässig. Entlang der Burgstraße und Kölnstraße (nördl. Teil) ist pro Grundstückseinheit nur eine straßenseitige Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Gemäß § 31 (1) BauGB kann eine Unterschreitung der als zwingend dreigeschossig festgesetzten Bereiche entlang der Köln- und Burgstraße zugelassen werden, sofern es sich um Anbauten an bestehende Gebäude handelt.

Die Firstrichtung der Gebäude muß parallel zur Straße liegen. Ausnahmen sind bei Eckgebäuden zugelassen.

Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch

Die im Plan gekennzeichneten Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz gemäß §§ 3, 4 Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet liegt z.T. im Schutzbereich des archäologischen Bodendenkmals BM 192.

Dieses Bodendenkmal erfüllt die Tatbetandsvoraussetzungen des § 2 DSchG NW. An der Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

Veränderungen, die mittelbar oder unmittelbar zu einer Beeinträchtigung dieses ortsfesten Bodendenkmals führen, sind gemäß § 9 i.V.m. § 21 Abs. 4 DSchG NW genehmigungspflichtig. Auch außerhalb des Schutzbereiches dieses Bodendenkmals ist bei Bodenbewegungen mit der Aufdeckung archäologischer Substanz zu rechnen. Soweit in diesem Bereich Erdbewegungen vorgesehen sind, ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen. Es wird nachdrücklich auf die Bestimmungen der §§ 13 bis 18 DSchG NW verwiesen.

Das Plangebiet liegt in der vorgesehenen Wasserschutzzone III A, Brühl-Badorf.

Hinweis:

Festsetzungen bezüglich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden in Form örtlichen Bauvorschriften als Satzung erlassen.