

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 11.04, 1. Änderung Teilbereich II „Erweiterung GE – Nord II“

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen (gem. § 1 Abs.4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO sind Anlagen der Abstandsklassen I -III der Abstandsliste zum RdErl des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – vom 02.04.1998 ausgeschlossen.

1.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (gem. § 1 Abs.5 i.v.m. Abs.9 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ausgeschlossen.

Die Ausnahme dieser Festsetzung bilden untergeordnete Verkaufsflächen,

- die räumlich und funktional in unmittelbarem Zusammenhang zu einem Handwerksbetrieb oder sonstigen Gewerbebetrieb stehen, sofern die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigt;
- deren angebotenes Sortiment aus eigener Herstellung stammt
- die ausschließlich der Versorgung des täglichen Bedarfs der Beschäftigten des Gewerbegebietes dienen.

1.3 Ausschluss von Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal (gem. § 1 Abs.6 BauNVO)

Die gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal sind ausgeschlossen.

1.4 Schutzflächen die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs.1 Nr.24)

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzflächen **A** und **B** gelten folgende Nutzungseinschränkungen:

Fläche A – Der 20 m breite Schutzstreifen der bestehenden überörtlichen Rohrfernleitungstrasse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, dies betrifft auch Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Gartenhäuser, Kabel- und Kanalschächte, Schieber und Widerlager fremder Leitungen. Das Lagern von Material innerhalb des Schutzstreifens d.h. innerhalb eines Bereiches von 2,5m ab der äußeren Leitungen ist nicht gestattet.

Die Zugänglichkeit der Fläche ist für die jeweiligen Leitungsträger - DEA und InfraServ GmbH & Co.Knapsack KG – uneingeschränkt und dauerhaft zu gewährleisten.

Fläche B – Im Schutzstreifen der 220 KV Hochspannungsfreileitung Goldenbergwerk – Siegburg, Bl.2381 der RWE Net AG sind bauliche Anlagen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ausgeschlossen.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen etc... sowie das Lagern von Materialien ist in diesem Bereich zulässig.

2. Pflanzvorschriften gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

2.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß der beiliegenden Pflanzliste vorzunehmen.

Für den Bereich der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen

- a.) oberhalb der bestehenden Rohrleitungstrasse (20 m breiter Schutzstreifen)
- b.) unterhalb der 220 KV Hochspannungsfreileitung (entlang der südlichen Plangebietsgrenze)

gelten weitergehende Auflagen:

In den Schutzabständen dieser Leitungen dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnende Sträucher gepflanzt werden. Zulässig sind hier ausschließlich flachwurzelnende Strauchpflanzungen (max.Endwuchshöhe 7,0 m) und/ oder die Anlage einer extensiven Wiese.

2.2 Fassadenbegrünung

50 % der geschlossenen Fassadenanteile sind dauerhaft entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen.

3. Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Versiegelung von Stellplätzen:

Stellplätze sind in nicht versiegelter, wasserdurchlässiger Form herzustellen.

Zulässig sind Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, wasserdurchlässiges Pflaster und Schotterrasen.

Hinweise:

1. Bodendenkmäler:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fanden 1995/96 ausführliche Prospektionsmaßnahmen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn statt. Das Ergebnis waren archäologische Funde aus römischer, mittelalterlicher, frühmittelalterlicher bis karolingischer und spätmittelalterlicher bis Neuzeit. Entsprechend den Vorgaben des § 15 Denkmalschutzgesetz NW sind archäologische Funde während der Erdarbeiten umgehend dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unter Tel. 0228/ 9834 -153 o. 187 anzuzeigen.

2. Bombenblindgänger:

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf / Kampfgebiet. Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Gelände durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln, Zeughausstraße 2 – 10, 50667 Köln, Tel. 0221/147-3860 absuchen zu lassen.