

Text zum Bebauungsplan Nr. 01.18/1 der Gemeinde Hennef (Sieg) -

Gewerbegebiet West

Der Bebauungsplan umfaßt:

- a) zeichnerische Festsetzungen
- b) textliche Festsetzungen
- c) dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

1. Vorschriften

Dem Bebauungsplan liegen die nachstehend aufgeführten Vorschriften zugrunde:

- 1. Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341)
- 2. Die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433)
- 3. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237)
- 4. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96)
- 5. Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen - Runderlaß des Innenministers NW vom 19.09.1972 - VA 3-2.000. 64-1118/72, veröffentlicht im Ministerialblatt vom 23.10.1972 - 106
- 6. Ordnungsbehördliche Verordnung des Regierungspräsidenten Köln zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Grundwassergewinnungsanlage des Wahnachtalsperrenverbandes im Siegbogen bei Hennef vom 31.12.1974
- 7. Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung

Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Der Bebauungsplan setzt für das Bauland Gewerbegebiet (GE) fest.

2.2 (gestrichen)

2.3 In dem im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmen sind in Einzelfällen möglich und zwar insbesondere für Einzelhandelsbetriebe, die eine auf das Gewerbegebiet beschränkte Versorgungsfunktion haben und für Einzelhandelsbetriebe, welche wegen ihrer Wirkung auf die Umgebung, ihrer besonderen Zweckbestimmung oder aber aus branchenspezifischen Gründen im Gewerbegebiet unterzubringen sind.

Von diesen Ausnahmemöglichkeiten nicht umfaßt sind Einkaufszentren, Verbrauchermärkte mit der Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm.

2.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind in begründeten Fällen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

2.5 Gemäß § 8 (4) BauNVO wird das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.07.1974 - Mbl. NW S. 992 ff (siehe Anlage 1) wie folgt gegliedert, wobei die nachstehend angegebenen Entfernungen von der Umrißlinie der emittierenden Anlage bis zur Nutzungsgrenze des Wohngebietes gemessen wird:

2.5.1 Auf Flächen des GE-Gebietes, die näher als 50,00 m zu Wohngebieten (WR, WA, WS) liegen, sind alle Anlagen der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß sowie ähnlich störintensive Nutzungen unzulässig.

2.5.2 Im gesamten GE-Gebiet sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 1 bis 46 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß sowie ähnliche störintensive Nutzungen.

2.5.3 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 50,00 m bis 100,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 207 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.

2.5.4 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 100,00 m bis 150,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 193 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.

2.5.5 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 150,00 m bis 200,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 175 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.

2.5.6 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 200,00 bis 300,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 162 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.

2.5.7 Auf Flächen des GE-Gebietes in einer Entfernung von 300,00 bis 500,00 m zu Wohngebieten sind unzulässig die Anlagen der lfd. Nr. 47 bis 87 der Abstandsliste zum o. a. Runderlaß und ähnliche Anlagen.

2.5.8 Auf Flächen des GE-Gebietes, die näher als 50,00 m zu Wohngebieten (WA, WR, WS) liegen, sind Anlagen gemäß § 8 (2), 2 und § 8 (3), 1 und 2 BauNVO zulässig.

Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn durch ein Einzelgutachten im Sinne des Runderlasses des MAGS NW vom 25.7.1974 - MBl. NW S. 992 - eines anerkannten Sachverständigen jeweils der Nachweis erbracht wird, daß durch die beabsichtigten Betriebsmaßnahmen keine unzulässigen Immissionen für die Wohnnachbarschaft zu erwarten sind.

2.6 Bei einer Bebauung innerhalb der Wasserschutzzone III ist die ordnungsbehördliche Verordnung, wie unter 1.6 aufgeführt, zu beachten (siehe Anhang zu diesen textlichen Festsetzungen, Anlage 2).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind.

3.2 Gemäß § 17 (5) BauNVO dürfen die ausgewiesenen Geschößzahlen im Gewerbegebiet wie folgt ausnahmsweise überschritten werden :

3.2.1 in den zweigeschossig ausgewiesenen Bereichen bis maximal dreigeschossig.
Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung gilt nur für Verwaltungs- und Bürogebäude.

3.2.2 in den dreigeschossig ausgewiesenen Bereichen bis maximal fünfgeschossig.

3.2.3 in dem mit * gekennzeichneten zweigeschossigen Bereich des GE-Gebietes gelten die unter 3.2.1) aufgeführten Ausnahmen nicht.

3.2.4 Die Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt :
für GE-Gebiet 0,8

3.2.5 Im GE-Gebiet beträgt in dem zweigeschossigen Bereich die Geschößhöhe maximal 4,00 m.

4. Garagen und Stellplätze (§ 64 BauO NW)

Vor jeder Garage muß ein Stauraum mit einer Länge von mindestens 5,50 m verblei-

ben. Dieses gilt auch, wenn die Baugrenze näher als 5,50 m an die Straßenverkehrsfläche heranrückt.

5. (gestrichen)

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 103 BauO NW)

6.1 Baukörper

6.1.1 Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

Zur Verwendung kommen dürfen folgende Materialien:

6.1.1.1 (gestrichen)

6.1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE)

Sichtmauerwerk
Sichtbeton
Putz
Holz
Naturschiefer
Kunstschiefer (schwarz bis dunkelgrau)
Asbestzement-Spundwandprofile
Trapezbleche
und gestalterisch höherwertige Bauteile (z.B. Glasal matt)

6.1.2 Dachneigungen

6.1.2.1 (gestrichen)

6.1.2.2 Im Gewerbegebiet (GE) werden als Dachform das Satteldach, Kuppeldach und Flachdach mit Lichtkuppeln zugelassen.
Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 18/25° festgesetzt.

Neben dunkelfarbigem Eindeckungsmaterialien in Form von Naturschiefer, Kunstschiefer und Ziegeln sind neben der Berliner Welle auch andere Eindeckungsmaterialien zulässig.

Flachdächer sind hell zu bekiesen bzw. zu plattieren.

Ausnahmen von der Dachform sind zulässig, wenn sie in begründeten Fällen aus speziellen Bedürfnissen des Betriebes erforderlich sind.

6.2 Außenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 und Abs. 2 BBauG, § 103 BauO NW und § 4 Erste DVO zum BBauG)

Grundsätzliches

Die Außenanlagen sind so zu gestalten und auf einander abzustimmen, daß das städtebauliche Gesamtbild des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

6.2.1 (gestrichen)

6.2.2 Außenanlagen im Gewerbegebiet (GE)

6.2.2.1 Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

6.2.2.1.1 Pflanzgebot für flächenhafte Schutzbepflanzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Schutzbepflanzung als Abschirmung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) und zum Dorfgebiet (MD) ist wahlweise durch folgende, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölze flächenhaft zu gestalten:

Bäume

Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Sorbus, Feldahorn, Kirschen und Stieleiche

Strauchschicht - untere Ebene

Weißdorn, Schlehen, Viburnum, Cornus, Rosen

Bodendecker

Efeu, Eyonnemus, Cotoneaster

Krautschicht

Farne und Zwiebeln

6.2.2.1.2 Pflanzgebot für gruppenweise Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die mit schraffiertem Strauchsymbol gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch gruppenweise Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wahlweise durch folgende, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölze zu gestalten:

Bäume

Eichen, Buchen, Linden, Ahorn, Hainbuchen, Sorbus, Feldahorn, Kirschen und Stieleiche

Strauchschicht - untere Ebene

Weißdorn, Schlehen, Viburnum, Cornus, Rosen

Bodendecker

Efeu, Eyonnemus, Cotoneaster

Krautschicht

Farne und Zwiebeln

Bei den mit schraffiertem Strauchsymbol gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf die Unterbrechung der gruppenweisen Bepflanzung höchstens 5,00 m betragen.

Die mit Strauchsymbol gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wie die mit schraffiertem Strauchsymbol gekennzeichneten Flächen zu gestalten, wobei jedoch Stellplatzflächen innerhalb dieser Flächen zulässig sind.

Diese Stellplatzflächen (in Schräg- oder Senkrechtaufstellung) sind möglichst parallel zur Bebauung anzulegen.

In den mit Strauchsymbol gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen zulässig.

Nicht dem genannten Verwendungszweck dienende Flächen sind wie die mit schraffiertem Strauchsymbol gekennzeichneten Flächen zu bepflanzen.

Bei den Stellplätzen ist mindestens jedem 3. Stellplatz ein Baum zuzuordnen.

Die Fahrgassen der Stellplatzflächen können im Falle einer einreihigen Aufstellung an der dem Bürgersteig zugewandten oder an der diesem abgewandten Seite angelegt werden.

Die Fahrgassen dürfen nur an die Einfahrten der zugehörigen Betriebe angeschlossen werden.

Direkte Anschlüsse der Stellplatzflächen an die Verkehrsflächen sind unzulässig.

Zwischen Fahrgasse bzw. Stellplatz und Bürgersteig muß ein mindestens 0,75 m breiter, durchgehend bepflanzter Streifen angelegt werden.

Stellplätze einschließlich der Fahrgassen sind in Beton, Naturpflaster oder Verbundpflaster herzustellen.

Innerhalb dieser mit schraffiertem Strauchsymbol (Raute) gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen angelegt werden.

Es muß jedoch mindestens eine 5,00 m breite Zone innerhalb dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen verbleiben, die durch gruppenweise Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist. In den Zwischenräumen sind Stellplätze zulässig.

Innerhalb dieser Zone darf ein Verhältnis der befestigten Flächen zu den begrünten Flächen von 3 : 1 nicht überschritten werden.

Für die parallel mit dem Weg „Gut Zissendorf“ verlaufenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die nachfolgenden speziellen Festsetzungen getroffen:

Innerhalb der westlich der Straße „Gut Zissendorf“ und des Wolfsbaches gelegenen 10,00 m tiefen Flächen zwischen den Baugrenzen und dem Wolfsbach ist die Anordnung von Stellplätzen in einer Tiefe von 5,00 m, zugeordnet zu der Baugrenze, zulässig. Die bachwärts gelegene verbleibende Tiefe von 5,00 m kann als Fahrgasse genutzt werden. Die Befestigung der Fahrgasse ist ausschließlich nur mit Betongittersteinen, die mit Graseinsaat zu ergänzen sind, zulässig. Darüber hinausgehende Nutzungen sind unzulässig.

Östlich der Straße „Gut Zissendorf“ ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze die Anordnung von Stellplätzen und zugehörigen Fahrgassen, gemessen in einer Tiefe von 8,00 m von der Ach-

se der östlichen bestehenden Baumreihe, in östlicher Richtung zulässig.

Die Befestigung dieser Fläche darf jedoch ausschließlich nur mit Betongittersteinen und ergänzender Graseinsaat erfolgen. Die Baugrenze verschiebt sich entsprechend in westlicher Richtung.

6.2.2.2 Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen und Betriebshöfe

6.2.2.2.1 Zufahrten zu den Gewerbebetrieben sind möglichst jeweils für mindestens zwei Betriebe zusammenzufassen.

6.2.2.2.2 Für Zufahrten, Stellplätze und Fahrgassen sind als Materialien zulässig:

Beton,
Natur - oder Verbundpflaster.

6.2.2.2.3 Zufahrten können auch in Schwarzdecke erstellt werden.

Wegen der Verkehrssicherheit sind innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sichtdreiecke Bepflanzungen, Lagerungen, Werbeanlagen o. ä. nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

6.2.2.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur an der zur Verkehrsfläche hin gelegenen Seite ab der straßenwärts gelegenen Baugrenze zulässig.

Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

Diese Ausnahmen sind insbesondere an der B 8 und L 331 gegeben. Im Bereich der Sichtdreiecke darf durch die Art der Einfriedigung die Sicht nicht behindert werden. Einzäunungen sind erst in einem Abstand von 5,00 m von der Wasserlaufparzelle des Wolfsbaches ab zulässig.

6.2.2.4 Mülltonnenplätze

Mülltonnen sind entweder in eingegrünten Schränken aufzubewahren oder sichtgeschützt aufzustellen.

6.2.2.5 Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

Ausnahmen sind möglich, wenn zur Erfüllung der festgesetzten Auflagen unzumutbare Aufwendungen erforderlich sind.

6.2.2.6 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen dürfen die Attika bzw. die Traufe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 2,00 m überschreiten. Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf maximal 6,00 m Höhe beschränkt. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zulässig.

6.2.2.7 Sonstiges

Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel herzustellen.

Bei Gebäuden mit 2 und mehr Wohneinheiten sind nur Sammelantennen zulässig.

6.2.2.8 Zu pflanzende Bäume

Die im Bebauungsplan entlang der öffentlichen Parkflächen dargestellten Bäume sind in ihrer endgültigen Stellung flexibel, da sie auf die Lagen der künftigen Grundstückszufahrten abgestimmt werden müssen.

6.2.2.9 Zu erhaltende Bäume

Die alleeartige Bepflanzung entlang des Wolfsbaches ist zu erhalten.