

Textteil zum Bebauungsplan 311 a

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet 1-GE 1 (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen der Ziffer 1-162 der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974 (MBl NW S. 992), geändert durch Erlass vom 02.11.1977 (MBl NW S. 1688) und ähnliche Anlagen nicht zulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet 2-GE 2 (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Anlagen der Ziffern 1-87, der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974 (MBl NW S. 992), geändert durch Erlass vom 02.11.1977 (MBl NW S. 1688) und ähnliche Anlagen nicht zulässig.

1.1.3 Gewerbegebiet 1 und 2

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind

- a) Gewerbebetriebe nicht zulässig, von denen gemäß Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil) - Schutzgebiete für Grundwasser - eine Gefährdung für die Passsanlagen des Wasserwerkes Hürth ausgeht. Eine Abstimmung mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn ist vorzunehmen und nachzuweisen,
- b) die nach § 4 des BImSchG und § 2 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen nicht zulässig,
- c) die nach § 4 der 4. BImSchV im vereinfachten Genehmigungsverfahren zulässigen Anlagen ausnahmsweise zulässig,

*siehe textl. Änderung*

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 17 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß eine größere Geschosshöhe als 3,50 m auf Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs-, Reinigungs- und Aufzugsanlagen bedingt ist.
- b) Gemäß § 17 (5) BauNVO wird festgelegt, daß im Einzelfall von der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird. Der Umfang der Ausnahmen beträgt bei der Geschosshöhe 2 Geschosse und bei der Grundflächenzahl 10 %.

2. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Bauweise

- a) -o- Offene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Gruppen bis zu 50 m zulässig.
- b) -b- Besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Anbau zu errichten und dürfen eine Länge und Breite von über 50 m haben.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrten bis zu 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten baulicher Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Wendemöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl auf jedem Grundstück vorzusehen. Die Stellplätze sind so anzuordnen, daß nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt je Grundstück zur öffentlichen Verkehrsfläche entsteht.

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Ein Verkehrsanschluß der Grundstücke ist jeweils durch eine Betriebszufahrt je Gewerbebetrieb von jeder angrenzenden Straße zulässig, über welche der gesamte Ein- und Ausfahrtverkehr abzuwickeln ist. Die Länge der Zufahrtsstreifen darf 16,00 m nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BBauG)

Die Gasfernleitung Anschluß Klefisch GmbH - Kennziffer 3/23/33 hat einen Schutzstreifen von 8,00 m.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen
- Niveauveränderungen
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen.

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BBauG)

- a) Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanz gebot für flächenhafte Anpflanzungen ist als Sichtschutzpflanzung zwischen der RBE-Strecke und dem Gewerbegebiet mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
- b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, außer den in Nr. 2.2 genannten Stellplätzen, Garagen sowie Zu- und Ausfahrten, als Freiflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Bebauung flächenhaft zu bepflanzen. Auf je 100 m<sup>2</sup> zu bepflanzende Fläche ist ein Baum und fünf Sträucher (ab 1,00 m Höhe) zu pflanzen.
- c) Zur Gliederung des Straßenraumes sind Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an den im Bebauungsplan dargestellten Flächen anzupflanzen.
- d) Für alle Anpflanzungen sind einheimische Laubbäume zu bevorzugen.

Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BBauG

Fläche für Bahnanlagen:

Darstellung gemäß Planfeststellungsverfahren nach § 13 und § 14 Landeseisenbahngesetz der Köln-Bonner-Eisenbahnen AG für den Neubau einer eingleisigen Güterzugstrecke zwischen den Güterbahnhöfen Kendenich und Köln-Elfeldtor

Rechtliche Grundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl 1976 I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl 1979 I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl 1977 I S. 1764)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.1976 (BGBl I S. 3341)

4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) vom 14.02.1975 (BGBl I S. 499)

Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales) vom 25.07.1974 (MBl. NW S. 992), geändert durch Runderlaß vom 02.11.1977 (MBl. NW S. 1686)

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl I S. 833)

## I. TEILÄNDERUNG

zum BPL 311 a

Textliche Änderung

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

BPL 311 a (1. TÄ), Punkt 1.1.3 d neu

Gewerbegebiet 1 und 2

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung sind

- d) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise zulässig sind solche Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 700 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Rechtliche Grundlagen der 1. Teiländerung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1271).