

Textteil zum Bebauungsplan 312 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 Ziffern 1-87 der Abstandsliste zum Bundeslaß 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 1-46 der Abstandsliste zum Bundeslaß 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 Fassungsanlagen des Wasserwerkes Hürth ausgeht. Eine Abstimmung mit dem Staatl. Amt für Wasser- u. 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.
- d) keine Verkaufsstellen zulässig, die sich an Endverbraucher wenden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 17 (3) BauNVO wird festgesetzt, daß eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m außer 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 Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. Der Umfang der Ausnahmen beträgt bei der Geschoßzahl 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

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich (§ 22 BauNVO).

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszu- und -ausfahrten bis zu 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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 an jederangrenzenden Straße zulässig, über welche der gesamte Ein- und Ausfahrtverkehr abzuwickeln ist. Die Länge der Zufahrtsstrecke 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 Gasfernleitungen Anschluß GEM-Kennziffer 5/23/29 und Anschluß Klafisch GmbH - Kennziffer 5/23/33 haben jeweils einen Schutzstreifen von 8,00 m.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über 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 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung ist als Sichtschutzpflanzung zwischen der KBB-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 m² 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-Eifelhof.

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetz (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)

Abstandsriß Nordrhein-Westfalen (Banderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales) vom 25.07.1974 (MBl. NW. S. 992), geändert durch Banderlaß vom 02.11.1977 (MBl. NW. S. 1688)

Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl I S. 21).