

## T E X T T E I L

### zum Bebauungsplan 314

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

1. Bauliche Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet 1 - GE 1 -

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung werden die gewerblichen Bauflächen in Zonen gegliedert (Prinzip der abgestuften Nutzung):

Zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII und VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982, Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad sowie Anlagen und Betriebe, die keine Emissionen verursachen. Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

1.1.2 Gewerbegebiet 2 - GE 2 -

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung werden die gewerblichen Bauflächen in Zonen gegliedert (Prinzip der abgestuften Nutzung):

Zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI bis VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982, Anlagen und Betriebe mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad sowie Anlagen und Betriebe, die keine Emissionen verursachen. Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste.

1.1.3 Gewerbegebiet 1 und 2

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig:

- a) Gewerbebetriebe, von denen gemäß Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil) - Schutzgebiete für Grundwasser - eine Gefährdung für die Fassungsanlagen des Wasserwerkes Hürth und Hochkirchen ausgeht. Eine Abstimmung mit dem staatl. Amt für Wasser und Abfallwirtschaft Bonn ist vorzunehmen und nachzuweisen.
- b) Gewerbebetriebe, die nach § 4 des BImSchG und § 2 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen nicht zulässig sind.
- c) Gewerbebetriebe, die nach § 4 BImSchG im vereinfachten Genehmigungsverfahren ausnahmsweise zulässig sind.
- d) Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise zulässig sind solche Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 700 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 17 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß eine größere Geschöböhe 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 Geschöbflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. Der Umfang der Ausnahmen beträgt bei der Geschöbzah 2 Geschosse und bei der Grundflächenzahl 10 %.

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

2.1 Bauweise

besondere Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Bauwuch zu errichten und dürfen eine Länge und Breite von über 50 m haben.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Rampen und Lagerplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Flächen für Stellplätze sowie Grundstückszu- und -ausfahrten sind 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 (BauGB))

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 Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 (BauGB))

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 Breite der Zufahrt darf 16 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 (BauGB))

- a) Die Leitung der Thyssen Gas GmbH hat einen Schutzstreifen von 8 m, die Leitungen des Chemischen Werk Hüls und der Rhein-Main Rohrleitungsgesellschaft einen Schutzstreifen von jeweils 10 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

- b) Die 380 - KV - Hochspannungsfreileitung Brauweiler-Koblenz, Bl 4511, hat beiderseits einen Schutzstreifen von je 55 m. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nur mit Zustimmung des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerkes Essen zulässig.

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

- a) Das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung ist als Sichtschuttpflanzung zwischen der Bundesbahn-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 qm zu bepflanzende Fläche sind zwei Bäume (ab 2,0 m Höhe) und fünf Sträucher (ab 1,0 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.

8. Baugrund

§ 9 (5) BauGB

Aufgrund des ehemaligen Kiesgrubenbereiches und der vorhandenen humosen Bodenschichten besteht die Notwendigkeit besonderer Gründungsmaßnahmen, insbesondere an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen. Entsprechende Baugrunduntersuchungen sind in diesen Bereichen durchzuführen.

Da die Kiesgrube unkontrolliert verfüllt wurde, sind bei einer baulichen Verwertung evtl. mögliche Gasaustritte zu berücksichtigen. Anfallende Aushubmassen aus dem Bereich dieser Altlast sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde zu beseitigen.

Bei einer Gründung im aufgeschütteten oder humosen Boden ist wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials durch gezielte baugrundtechnische Untersuchungen gemäß Richtlinien der DIN 4020 die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

9. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

- a) Lr 1 Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH zur Errichtung einer unterirdischen Gasleitung
- b) Lr 2 Leitungsrecht zugunsten der Chemischen Werke Hüls und der Rhein-Main Rohrleitungstransportgesellschaft zur Errichtung einer unterirdischen Hochdruckgasleitung und einer unterirdischen Produktenleitung.

10. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) (BauGB)

Wasserschutzzone Efferen und Hochkirchen

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.10.1987 (BGBl. I S. 1950)

4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1586)

Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales) vom 09.07.1982

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 835) in der zur Zeit gültigen Fassung.