

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan (BPL) 720/723

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Bundesbaugesetz (BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA -

§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Absatz 3 BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten - WA -" ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ziffer 3 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe

Ziffer 5 - Tankstellen

Ziffer 6 - Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des BPL sind.

Für die Doppelhausbebauung im Hintergelände der Flurstücke 177 und 179 Hermülheimer Straße 33 und 35 wird festgesetzt, daß die Gebäude gemäß § 4 Absatz 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

1.1.2 Mischgebiete - MI -

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Absatz 2 BauNVO in "Mischgebieten - MI -" allgemeinen zulässigen Nutzungen

Ziffer 4 - Sonstige Gewerbebetriebe

Ziffer 5 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ziffer 6 - Gartenbaubetriebe

Ziffer 7 - Tankstellen

nur ausnahmsweise zugelassen sind.

Gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Absatz 3 BauNVO in "Mischgebieten - MI -" ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des BPL sind.

1.1.3 Gewerbegebiet 1 - GE 1 -

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982 und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

nicht zugelassen sind.

1.1.4 Gewerbegebiet 2 - GE 2 -

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VIII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982

nicht zugelassen sind.

Gemäß § 31 Absatz 1 BBauG sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VIII sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern sie keine verfahrensbedingte Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern

ausnahmsweise zulässig.

1.1.5 Gewerbegebiet 3 - GE 3 -

Mit Berücksichtigung des Zimmereibetriebes

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982

nicht zugelassen sind.

Gemäß § 31 Absatz 1 BBauG sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VII(*) sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern durch Gutachten eines Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen Gefahren erhebliche Nachteile bzw. erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorgerufen werden

ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 Gewerbegebiet 4 - GE 4 -

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW vom 09.07.1982

nicht zugelassen sind.

1.1.7 Gewerbegebiet 1 - 4

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten 1 - 4 Verkaufsstellen von Einzelhandelsbetrieben wie Ladengeschäfte, Einkaufszentren, Supermärkte, Verbrauchermärkte sowie Kauf- und Warenhäuser

nicht zulässig sind.

Gemäß § 31 Absatz 1 BBauG werden als Ausnahmen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

festgesetzt.

1.1.8 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Absatz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten 1 - 4 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.

2. Bauweise, nichtüberbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Absatz 1 Ziffer 2 BBauG

2.1 Bauweise

- a) - o - offene Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu 50,0 m zulässig.
- b) - b - besondere, hier halboffene Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO
Die Gebäude sind jeweils an die nordwestlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten zu errichten. Gegen die südöstlichen Grundstücksgrenzen sind Abstände von mind. 3,0 m einzuhalten.

2.2 Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Flächen für Stellplätze und Grundstückszu- und -ausfahrten sind bis zu 50 % der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten baulicher Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im BPL anzuordnen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen 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. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwassern dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Absatz 1 Ziffer 25 a) und b) BBauG

- a) Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Schutzpflanzungen zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft mit landschaft- und standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.
- b) Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind außerdem in Nr. 2.2 genannten Stellplätze, Zu- und Ausfahrten flächenhaft zu bepflanzen. Auf je 100 m² zu bepflanzende Fläche ist ein Baum (ab 2,00 m Höhe) und 5 Sträucher (ab 1,00 m Höhe) zu pflanzen.
- c) Die zwischen der privaten Grünfläche und Gehweg vorhandene Baum- und Strauchhecke (Feldhecke) ist in einer Tiefe von 10,00 m dauernd unversehrt zu erhalten und der natürliche Nachwuchs zu belassen oder ggf. nachzupflanzen. Zugänge vom Gehweg zur privaten Grünfläche sind nicht gestattet.

6. Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 BBauG

Da Teilflächen des Plangebietes nur humoses Bodenmaterial enthalten und gegen hohen Druck empfindlich reagieren können, wird darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Baumaßnahmen eingehende baugrundtechnische Untersuchungen gemäß Richtlinien der DIN 4020 sowie entsprechende Gründungsmaßnahmen nach DIN 1054 erforderlich sind.

7. Hinweis

Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sind römische Siedlungsfunde bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, daß innerhalb des Plangebietes mit der Entdeckung weiterer archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen ist. Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen wird darauf hingewiesen, daß Bodenbewegungen nur unter Aufsicht des Rheinischen Landesmuseums Bonn/Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege durchgeführt werden können und die Entdeckung archäologischer Bodendenkmäler meldepflichtig sind.

Rechtliche Grundlage

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.76 (BGBl. I., S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.86 (BGBl. I., S. 265)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 19.12.86 (BGBl. I., S. 2665)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 30.07.81 (BGBl. I., S. 833)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Teiländerung des Bebauungsplanes (BPL) 720/723 "Gewerbegebiet Gleuel-Ost" Teilbereich GE 1

In Ergänzung zu den seit 03.05.1988 rechtskräftigen textlichen Festsetzungen (Textteil) zum BPL 720/723 werden folgende textliche planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.3.1 - Gewerbegebiet 1 - GE 1 (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 8 (1) und (3) Nr. 3 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB))

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die Art der Nutzung als Bordellgewerbe als erheblich belästigender Gewerbebetrieb gemäß § 8 (1) BauNVO nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

B. Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990)

in den zur Zeit gültigen Fassungen