

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 FESTSETZUNGEN ZUM GE-GEBIET GE 1

- 1.1.1 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Nicht zugelassen sind alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass vom 02.04.1998- RdErl. D. Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft – VB5 –8804.25.1 (V Nr. 1/98).

- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zugelassen:

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Tagesklinik)

- 1.1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Tankstellen

- 1.1.4 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Vergnügungsstätten

1.2 FESTSETZUNGEN ZUM GE-GEBIET GE 2

- 1.2.1 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Nicht zugelassen sind alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass vom 02.04.1998- RdErl. D. Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft – VB5 –8804.25.1 (V Nr. 1/98).

- 1.2.2 Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen allgemein zugelassen:

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Tagesklinik)

- 1.2.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Tankstellen

- 1.2.4 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND § 17 BAUNVO

- 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Höhe der baulichen Anlagen.
- 2.1.2 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der Ausgangshöhe die Planungshöhe des an der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Punktes der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 2.1.3 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.
- 2.1.4 Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.
- 2.1.5 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

4. NEBENANLAGEN

4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO

- 4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bauwuch sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB

- 4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
- 4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO

- 5.1.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die Festsetzungen des Vorläuferplanes HO 296 werden übernommen und gelten für den Bereich der 1. Änderung fort.

8. SCHALLSCHUTZ

8.1 Für die Planbereiche GE 1 und GE 2 folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleisungspegel festgesetzt:

Fläche	tags dB(A) / m ²	nachts dB(A) / m ²
GE1	63	47
GE2	65	50

Das Berechnungsverfahren für die Kontingentierung der Gewerbeimmissionen und die zu Grunde gelegten Annahmen sind dem Gutachten des Büros ACCON Köln GmbH, Bericht Nr. ABC 0704 – 4819 – 406 vom 08.07.2004 zu entnehmen. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. HÖHENFESTSETZUNGEN

Die in den Planbereichen festgesetzten Höhen beziehen sich auf die geplante Ausbauhöhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

10. Festsetzung zum Artenschutz gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Bis zur Umsetzung der Baumaßnahme ist zur Vermeidung von Tötungen und Störungen einzelner Individuen bzw. Populationen das Baufeld von jeglichem Aufwuchs freizuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) BauNVO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

1.1.1 Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten Materialien zulässig.

2. GESTALTUNG DER GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

2.1 Garagen und Garagenanlagen sind entsprechend dem Material des entsprechenden Hauptbaukörpers zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Vorgärten

3.1.1 Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden Verkehrsflächen) sind Hecken anzupflanzen

4. WERBEANLAGEN

- 4.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 4,0 m² Fassaden oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.
- 4.2 Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10,0 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind auch Anlagen mit einer Größe von maximal 4m² auf Masten oder als Stelen am Straßenraum zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, sowie Türen und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

5. MÜLLAUFSTELLBEREICHE

- 5.1 Müllgefäße sind hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unter zu bringen.

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

IV. HINWEISE

1. LAGE DES KUHACHES

Kuhbach

Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Verlauf des Kuhbaches. Die Trasse ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

3. Altlasten, Baubeginn

Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein – Erft – Kreises altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen. Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.