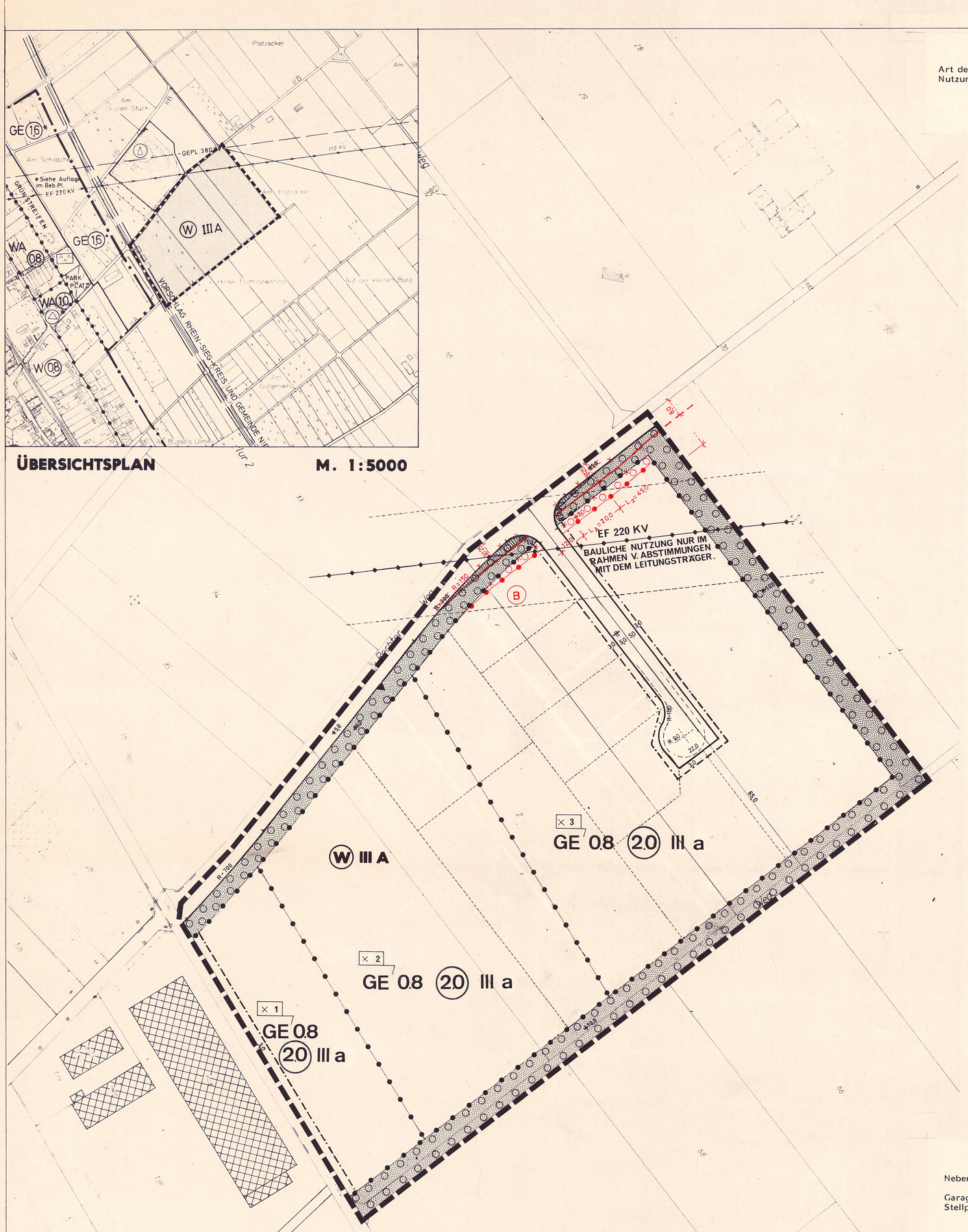
BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET RHEIDT

STADT NIEDERKASSEL

PLAN B

ÜBERSICHTSPLAN **M. 1:5000**



Festsetzungen gem. § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gewerbegebiet - § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - wird gemäß § 1 (4) 2 BauNVO in 3 Teilbereiche gegliedert.
Im Gewerbegebiet (GE-Gebiet) sind Gewerbebetriebe/-Anlagen der Abstandsklassen VI bis VIII des RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW - III B 6 - 8804.25 - vom 09.07.1982 (MBl.NW S. 1376 - SMBl. NW 280) sowie Gewerbebetriebe/-Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens und solche geringeren Emissionsgrades zulässig.

In dem mit ^{x1} gekennzeichneten Bereich sind die Gewerbebetriebe/-Anlagen der Abstandsklasse VIII zulässig, das sind

158 Anlagen zum Bootsbau
159 Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
160 Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
161 Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
162 Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
163 Schlossereien, Dreherein, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
164 Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
165 Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
166 Anlagen der Farbwarenindustrie
167 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
168 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
169 Tischlereien und Schreinereien
170 Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
171 Tapetenfabriken
172 Druckereien ohne Rotationsdruck
173 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
174 Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte und Putzwolle
175 Spinnereien und Webereien
176 Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
177 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
178 Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
179 Bauhöfe
180 Autolackierereien
181 Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
182 Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

In dem mit ^{x2} gekennzeichneten Bereich sind außer den vorgenannten die Gewerbebetriebe/-Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, das sind

136 Anlagen zur Herstellung von Gipserzeugnissen für Bauzwecke
137 Maschinenfabriken und Härtereien
138 Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
139 Automatische Autowaschstraßen (*)
140 Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
141 Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
142 Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln- und -scheiben
143 Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
144 Mühlen
145 Futtermittelfabriken
146 Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
147 Fleischwarenfabriken
148 Räuchereien
149 Geflügelschlachtereien
150 Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
151 Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
152 Fabriken für Konserven und Gefrierkosten
153 Speisewürzefabriken
154 Großkühlhäuser
155 Mälzereien
156 Zimmereien (*)
157 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)

In dem mit ^{x3} gekennzeichneten Bereich sind außer den vorgenannten die Gewerbebetriebe/-Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig, das sind

72 Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
73 Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
74 Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
75 Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -poliereien
76 Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
77 Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
78 Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
79 Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
80 Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren(*)
81 Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
82 Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und leichtbauplatten
83 Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
84 Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
85 Gaserzeugungsanlagen
86 Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
87 Strangguß- und Flämmanlagen
88 Preßwerke (*)
89 Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtzieherein (*)
90 Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
91 Eisen- und Tempergießerein bis 6 t Schmelzleistung
92 Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtzieherein (ohne Leichtmetalle) (*)
93 Metallgießereien
94 Schwermaschinenbau
95 Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
96 Verzinkungsanlagen
97 Emaillieranlagen
98 Anlagen zur Altölregenerierung
99 Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
100 Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
101 Kunststoff-Schäumungsanlagen
102 Anlagen zur Herstellung von Gelatine
103 Lackfabriken
104 Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
105 Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
106 Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
107 Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
108 Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
109 Porzellan- und Feinkeramikwerke
110 Säge-, Furnier- und Schälwerke
111 Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
112 Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
113 Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
114 Holzmehlfabriken
115 Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
116 Papierfabriken (ohne Zellulosherstellung) ohne Holzschliff
117 Wellpappenfabriken (*)
118 Rotationsdruckereien
119 Lederfabriken
120 Anlagen zur Textilveredelung (z.B. Bleichereien; Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
121 Stärkefabriken
122 Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
123 Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
124 Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
125 Kaffeerröstfabriken
126 Hefefabriken
127 Brauereien und Brennereien
128 Getränkeabfüllanlagen (*)
129 Zeitungsspeditionen (*)
130 Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
131 Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
132 Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
133 Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen- und -transportbetriebe, Lagereien(*)
134 Kläranlagen
135 Müllumladestationen

In den mit ^{x1}, ^{x2} und ^{x3} gekennzeichneten Bereichen sind jeweils außer den aufgeführten Gewerbebetriebe/-Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens und Gewerbetriebe/-Anlagen geringeren Emissionsgrades zulässig.

Der Abstand für die mit (*) gekennzeichneten Anlagearten darf um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet handelt.

Weiterhin können Ausnahmen von den Abständen zwischen Anlagearten und zu schützenden Gebieten gestattet werden, wenn Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes entweder besteht oder der Nachweis dazu erbracht wird.

Einzelhandels- und Handelsbetriebe, die sich direkt an Endverbraucher wenden, sind nach § 1 (5) BauNVO nur als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zulässig.

Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt; danach sind Grenzbebauung und Baukörper auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Nebenanlagen — Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und Stellplätze — Pkw-Plätze für Besucher und Werksangehörige sowie Lkw-Plätze dürfen nur auf den betriebseigenen Grundstücken innerhalb des GE-Gebietes angelegt werden. Zwischen Garagentor für Pkw-/Lkw-Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muß je nach Nutzungszweck eine Aufstellfläche von mindestens einer Pkw-/Lkw-Länge angeordnet werden.

Sichtwinkel — Innerhalb der eingetragenen Sichtwinkel sind Anlagen oder Bewuchs mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über Straßenniveau nicht gestattet.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

Dächer- und Firsthöhen — Im GE-Gebiet darf die Firsthöhe der gewerblichen Anlagen in der für dreigeschossige Bebauung festgesetzten Zone 12,00 m nicht überschreiten. Im Einzelfall sind Ausnahmen von der festgesetzten Firsthöhe bis zu 1,00 m bei betrieblicher Notwendigkeit zur Anpassung an die Umgebungsbebauung zulässig.

Begrünung — Entlang der verlängerten Marktstraße (des verbreiterten Rechten Weges) in einer Breite von mindestens 8,00 m und an der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von mindestens 10,00 m sind als Schutzpflanzung standortgemäße bodenständige Laubgehölze und großkronige Bäume anzupflanzen und zu erhalten, nicht jedoch in Sichtwinkeln.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 außer Kraft.

(A) Hinweis:
Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (insbesondere §§ 13 bis 19) wird hingewiesen.
Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfange durchzuführen.

Entwurf und Anfertigung
Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Siegburg, den 06.03. 1989
Im Auftrage
(Siegel)
Entwurf THIE
Fertigung KOCH

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Planungsamt - in Siegburg

Bebauungsplan Nr. 24X1 RH. TEIL B
Maßstab 1:1000
Gemarkung: RHEIDT
Flur(en): 7

Rechtsgrundlagen
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 1976 S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I 1979 S. 949) in Verbindung mit der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV NW 1982 S.753)

Baugesetzbuch (BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253); Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7.7.1987 (GV. NW S. 220), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I 1977 S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S.2665), Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.7.1981 (BGBl. I 1981 S. 833) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung vom 26.6.1984 (GV NW S. 319)

Die vorliegende Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem Zustand vom: Juni 1982

Ausgefertigt: Köln-Rodenkirchen, den 30.11.1982 Dipl. Ing. R. Ruhmhardt Öff. best. Vermessungsingenieur

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom Juni 1982 überein.
Siegburg, den 30.12.1982 Dipl. Ing. R. Ruhmhardt Öff. best. Vermessungsingenieur (Siegel)

Es wird bescheinigt daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Siegburg, den 17.01.1989 Dipl. Ing. R. Ruhmhardt Öff. best. Vermessungsingenieur (Siegel)

Der Rat hat am 22.7.1986 beschlossen, diesen Plan aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB)
NIEDERKASSEL den 7.6.1989

Dieser Beschluß wurde am 23.5.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
NIEDERKASSEL den 8.6.1989

Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluß des Rates vom 9.3.1989 in der Zeit vom 26.6.1989 bis 26.7.1989 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am 14.6.1989 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 BauGB)
NIEDERKASSEL den 27.7.1989

Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen wurden aufgrund von Beschlußfassung des Rates vom 198 (§ 3 Abs. 2 BauGB) geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
NIEDERKASSEL den 16.8.1990

Dieser Plan wurde vom Rat am 7.6.1990 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB i.V.m. § 81 Bau. ONW)
NIEDERKASSEL den 15.8.1990 Bürgermeister Ratsmitglied

Der Plan wird mit Urkundenschreiben vom 198 Zur Urkunde gegeben. Mit dem Tage der Zustellung/Verkündung/Übergabe dieses Schreibens tritt der Plan in Kraft. Zu diesem Plan gehören ein gesondertes Schreiben mit Festsetzungen und Begründung.
NIEDERKASSEL den 16.8.1990

Dieser Plan wurde am 22.11.90 angezeigt (§ 11 Abs. 3 BauGB) Zu diesem Plan gehört der Verfügung vom 8.2.91 AZ: 35.2.12 - 9061 - 205.90
Köln, den 8.2.91 Der Regierungspräsident Im Auftrag (Siegel)
Gegen den am angezeigten Plan hat die Höhere Verwaltungsbehörde innerhalb von 3 Monaten keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
NIEDERKASSEL den 198
(Siegel) Stadt Gemeindedirektor

Die Bekanntmachung der Genehmigung der Durchführung des Anzeigeverfahrens, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am 5.3.1991 erfolgt (§ 12 BauGB)
NIEDERKASSEL den 19.3.1991 Gemeindedirektor

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE		KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN SOWIE VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG				SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
Wohngebäude mit Hausnummer z.B. 14	Einsteigeschacht	Ortsdurchfahrtsgrenze	Fläche für die Wasserwirtschaft	Grenze des Bebauungsplangebietes	Wasserfläche	Flächen für den Gemeinbedarf	WS Kleinsiedlungsgebiet	Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers	
Wohngebäude ohne Hausnummer	Kappe (Schieber)	Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG	Überschwemmungsgebiet	Grenze unterschiedlicher Nutzung	Fläche für Aufschüttung	Öffentliche Verwaltung	WR Reines Wohngebiet	30° 45° Dachneigung - untere obere Grenze z.B. 30 bis 45	
Garagen- Wirtschafts- Industriegebäude	Unterflurhydrant	Bahnanlage	Fläche für Abgrabung	Baulinie	Fläche für die Landwirtschaft	Schule	WA Allgemeines Wohngebiet	FD Flachdach	
Durchfahrt, Arkade	Oberflurhydrant	Fläche für den Luftverkehr	Wald	Baugrenze		Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	WB Besonderes Wohngebiet	SD Satteldach	
Zahl der Vollgeschosse	Höhenlage über NN z.B. 56.75 m	Bauschutzbereich (Flughafen)	Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen	Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)	Fläche mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern	Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	MD Dorfgebiet	WD Walmdach	
Gemeindegrenze	Höhenlinien über NN z.B. 100 m	Lärmschutzzone z.B. II (Flughafen)	W Wasserschutzgebiet, z.B. Zone III A	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Pflanzgebot von Bäumen	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	MI Mischgebiet		
Gemarkungsgrenze	Bordstein	Lärmschutzzone z.B. B (Flughafen)	Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist	Begrenzungslinie von Verkehrsflächen	Fläche mit Erhaltungsgebot von Bepflanzungen und Gewässern	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	MK Kerngebiet		
Flurgrenze	Straßeneinkasten	Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung	Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft	Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttung	Erhaltungsgebot von Baumen	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	GE Gewerbegebiet		
Flurstücksgrenze mit Grenzstein	Straßenlaterne	oberirdisch	Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechtes	Abgrabung	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche	Post	GI Industriegebiet		
		unterirdisch	N Naturschutzgebiet	Stützmauer		Schutzbauwerk	SO Sondergebiet für Erholung z.B. Wochenend- Hausgebiet		
		W Fernwasserleitung	L Landschaftsschutzgebiet	Öffentliche Parkfläche		Feuerwehr	SO Sonstiges Sondergebiet z.B.		
		A Hauptabwasserleitung	ND Naturdenkmal	Fußgängerbereich			Fläche für besonderen Nutzungszweck z.B.		
		EF/EK E.-Freileitung, E.-Kabel	E Erhaltungsbereich	Mit Geh- (G), Fahr- (F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten z.B. (Gemeinde) bei schmalen Flächen		Grünflächen	0,8 Geschoßflächenzahl GFZ z.B. 0.8		
		G Ferngasleitung	D Denkmalschutzbereich	Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche		Parkanlage	3,0 Baumassenzahl BMZ z.B. 3.0		
		O Ölleitung	D Einzeldenkmal	Fläche für Stellplätze Garagen		Dauerkleingarten	0,4 Grundflächenzahl GRZ z.B. 0.4		
		Schutzstreifen mit Breitenangabe	SAN Sanierungsgebiet	St GSt Stellplätze Gemeinschaftsstellplätze		Sportplatz			
		Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	E Zu erhaltende Gebäude sonstige baul. Anlagen	Ga GGa Garagen Gemeinschaftsgaragen		Spielplatz	o Offene Bauweise		
			Zu beseitigende Gebäude sonstige baul. Anlagen	Einfahrt		Zeltplatz	E Nur Einzelhäuser zulässig		
				Einfahrtbereich		Badeplatz, Freibad	D Nur Doppelhäuser zulässig		
				Ein- und Ausfahrtsverbot		Friedhof	H Nur Hausgruppen zulässig		
							ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		
							g Geschlossene Bauweise		
							a Abweichende Bauweise z.B. halboffen		
						Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen	III Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze z.B. drei Geschosse	WEITERE PLANZEICHEN	
						Elektrizität	II-IV Zahl der Vollgeschosse als Hochst- bzw. Mindestgrenze z.B. II bis IV	nicht eingemessenes Gebäude	
						Gas	III Zahl der Vollgeschosse - zwingend z.B. drei Geschosse	Empfohlene Flächenaufteilung	
						Fernwärme	U zusätzliches teilweises Untergeschoß	P Empfohlene Parkstreifen, buchten	
						Wasser			
						Abwasser			
						Abfall			
						Ablagerung			

Benutzung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises - Planungsamt - in Siegburg