

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert:

In der Nutzungszone 1 sind nur Gewerbebetriebe bzw. Handelsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 nicht zulässig.

In der Nutzungszone 3 sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 nicht zulässig.

In der Nutzungszone 4 sind die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 nicht zulässig.

Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, daß sie aufgrund ihres Immissionsverhaltens der jeweils nachfolgenden Abstandsklasse zuzuordnen sind und schädliche Umwelteinwirkungen in angrenzenden schutzberechtigten Gebieten – auch außerhalb des Plangebietes – vermieden werden.

(Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 – Anhang I zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 – VB3-8804.25.1 CV Nr. 2/90)

1.1.2 Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 8 (1) BauNVO sind im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im ausgewiesenen Gewerbegebiet auf höchstens 9,00 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt.

1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.3.1 Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Schutzbepflanzung mit folgenden, der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechenden Gehölzen lückenlos zu bepflanzen und zu erhalten.

Bäume: Feldahorn, Rotbuche, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Salweide, Eberesche und Winterlinde.

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Heckenrose und wolliger Schneeball.

1.3.2 Alle anderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht zur Überbauung genutzt, als Einfahrten oder Stellplatzfläche genutzt oder dauerhaft befestigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten und mit vorgenannten Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sollen einen mindestens 30 %igen Deckungsgrad aufweisen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 2.1 Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Gründe der Ausnahme sind Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Versorgung und Entsorgung erforderlich sind, sowie Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 2.2 Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.
- 2.3 Zufahrten zur freien Strecke der B 266 (Nordumgehung) und L 158 sind nicht zulässig. Die Grundstücke sind in diesen Bereichen lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.
- 2.4 Innerhalb des Plangebietes dürfen nur solche Bauanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden klassifizierten Straßen weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Beleuchtungsanlagen sind so abzuschirmen, daß eine Blendung der Verkehrsteilnehmer nicht eintreten kann. Ausstellungs- und Lagerflächen unmittelbar neben diesen Straßen sind durch Bepflanzung o.ä. so abzuschirmen, daß eine Ablenkung und damit Störung des Verkehrs nicht stattfindet.
- 2.5 Werbeanlagen sind nur auf dem Gelände des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die Traufenhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten dürfen. Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf maximal 6,0 m Höhe beschränkt, jedoch dürfen sie die Traufenhöhen zugehöriger Betriebsgebäude nicht überschreiten. Zur Autobahn A 61 und zur B 266 (Nordumgehung) orientierte Werbeanlagen sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER II.ÄNDERUNG

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten nicht zulässig:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Lebensmittel/Getränke
11. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
12. Teppiche (ohne Teppichboden)
13. Blumen
14. Campingartikel
15. Fahrräder und Zubehör, Mofas
16. Tiere und Tiernahrungsmittel, Zooartikel.

Ausnahmsweise sind Betriebe zulässig, wenn der Antragsteller durch ein Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachweist, daß negative Auswirkungen auf die Kernstadt nicht zu befürchten sind.

Die Neueinführung, Änderung oder Ergänzung von Nebensortimenten zu bestehenden Hauptsortimenten werden von der textlichen Festsetzung nicht berührt, soweit sie im Anteil zum Hauptsortiment in Fläche und Umsatz diesem deutlich untergeordnet sind (max. 15% Anteil). Dies ist vom Antragsteller nachzuweisen.

HINWEISE

1. Zur ordnungsgemäßen Ableitung der anfallenden Abwässer sind noch folgende Bauwerke fertigzustellen:
Regenüberlaufbecken B und C
Regenrückhaltebecken auf der Kläranlage
2. Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen.
Bei Baugenehmigungsverfahren ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen.
Auf die §§ 3 (1) und 13 bis 18 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
3. Grundstückseigentümer sowie Bauherren bzw. Bauträger haben bei der Errichtung von Wohnungen für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der Bundesbahn her zu sorgen. An den Betreiber der Bahnlinie können diesbezüglich keine Entschädigungsforderungen gestellt werden.

Textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ II. Änderung