

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 44/7 vom 28.06.2006

in Verbindung mit

Bebauungsplan Nr. 44/7, 1. Änderung vom 14.07.2010

Seite 1/5

Gemäß BauGB / BauNVO / BauO NRW

1. Art der baulichen Nutzung:

~~1.1 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.~~

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB

1.1.2 Ausgenommen hiervon sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher,

- wenn sie in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit einem produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieb oder einem Handwerksbetrieb errichtet und betrieben werden und eine Größe von 100 m² nicht überschreiten, oder*
- wenn sie als Randsortiment dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs zugeordnet sind und 10 % der Verkaufsfläche für das Kernsortiment nicht überschreitet, eine Größe von 100 m² darf in jedem Fall nicht überschritten werden, oder*
- wenn sie der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen und deren Verkaufsfläche 20 m² nicht überschreiten (z.B. Kiosk, Imbiss).*

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind die am Tag des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung rechtmäßig bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig.

1.1.4 Erweiterungen zur Vergrößerung der Verkaufsfläche der unter 1.1.3 genannten Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.1.5 Nutzungsänderungen der unter 1.1.3 genannten Einzelhandelsbetriebe, die eine Änderung des Sortiments von zentren- in nahversorgungsrelevant oder von nahversorgungs- in zentrenrelevant beibehalten, sind nicht zulässig.

1.2 Im Sinne von § 1 (4) bis (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die Betriebsarten und Anlagen gemäß den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

- 1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebsarten und Anlagen gemäß der Abstandsklasse V zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn die Emissionen soweit begrenzt werden (z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeit), dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen angrenzenden Wohn- und Mischgebieten – auch außerhalb des Plangebietes – vermieden werden.
- 1.4 Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Höhen von Gebäuden:

Maximale Wandhöhe: 9,00 m
Maximale Firsthöhe: 12,00 m

Bestimmung der Wandhöhe: Der untere Bezugspunkt ist der Punkt auf Straßenmitte, der der Gebäudewandmitte am nächsten gelegen ist.
Der obere Bezugspunkt ist gemäß § 6 (4) BauO NRW zu ermitteln.

2.2 Dächer:

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 °.

3. Begrünungsmaßnahmen

- 3.1 Die nicht bebauten und befestigten Freiflächen sind mit Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen zu begrünen.
- 3.2 Im Bereich von Flächen für Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm je angefangene 10 Stellplätze zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen die fachlich erforderlichen offenen Flächen aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.
- 3.3 Flachdachflächen sind extensiv zu begrünen.
- 3.4 20 % Außenwandflächen von Gebäuden, die an Verkehrsflächen angrenzen, sind zu beranken.

4. Kampfmittelbeseitigung

Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Baugrundstückes durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich (s. Hinweis Nr.1).

5. Abwasser

Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die vorhandene Kanalisation (Mischsystem) einzuleiten. Die Durchführung ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Siegburg (GKD) abzustimmen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist erst nach der Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Altstandortproblematik zulässig (siehe auch 6. und Hinweis Nr. 3).

6. Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich des Altstandortes der ehemaligen Königlichen Geschosfabrik. Dieser Standort ist im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Registrier-Nr. 5109/45 AS erfasst. Der Bereich ist gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

Bei Bauarbeiten, die den Altstandort berühren, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu beteiligen.

Eingriffe in den Untergrund der Altstandortfläche sind vor Baubeginn dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft mitzuteilen. Ggf. sind die Arbeiten durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Bei der Verwertung bzw. der Entsorgung von Aushubmaterialien aus dem Altstandort sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten (s. Hinweis Nr.2).

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen. Bei Baumaßnahmen sind diese vor Zerstörung bzw. Verschmutzung ausreichend zu sichern. Konkrete Angaben (lage- und höhenmäßiges Einmaß) liegen dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft vor.

Die Grundwassermessstellen sind nachrichtlich dargestellt.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbepylone über 15,00 m sind nicht zulässig.

HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebiet.

Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat ergeben, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich auszuschließen ist. Deshalb ist eine entsprechend vorsichtige Vorgehensweise bei Erdarbeiten erforderlich. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2. Altlasten

Baumaßnahmen, die mit Eingriffen an der Bausubstanz bzw. in den Untergrund verbunden sind, können zur Freisetzung einer bisher nicht mobilen Schadstoffkontamination führen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft rechtzeitig zu beteiligen.

3. Beseitigung des Niederschlagswassers

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz- und Abfallwirtschaft gemäß § 7 WHG ein Erlaubnisantrag zu stellen. Diesem ist bei Versickerung in das Grundwasser ein hydrologisches Gutachten beizufügen. Versickerung des Niederschlagswasser ist nur eingeschränkt möglich.

4. Hinweise zum angrenzenden Bahngelände

Baumaßnahmen im Grenzbereich sind in der Planung und später auch in der Durchführung mit der DB Services Immobilien GmbH abzusprechen, um vorab Gefahren gegenüber dem Eisenbahnbetrieb und den stromführenden Teilen der Oberleitung ausschließen zu können.

Der Abstand zwischen festen Bauwerken und dem Fundament eines Oberleitungsmastes muss > 2,5 m betragen.

Oberflächenwasser darf nicht den Bahnanlagen zugeführt werden.

5. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.