
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Industriegebiet - GI

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GI festgesetzten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - V (Ifd. Nrn. 1 - 148) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBl. NW 1994 S. 1330)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI festgesetzten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse V (Ifd. Nrn. 83 -148) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse,

- Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
 - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
 - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
 - Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
 - Nähmaschinen (WB 819)
 - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
 - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
 - Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die entsprechend § 9 (1) 25 a gekennzeichneten Bereichen sind mit folgenden Gehölzen flächenhaft zu bepflanzen:

Bäume 1. Ordnung:

Traubeneiche und Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche und Sorbus (Vogelbeere)

Sträucher

Schlehe, Hundsrose (Heckenrose), cornus (Kornelkirsche), Rosa rugosa

Ausnahmsweise kann der seitliche 3 m breite Streifen auf einer Gesamtlänge von bis zu 20 m für technische Anlagen auf bis zu 1 m reduziert werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Bauhöhe über vorhandenem Gelände wird auf 170 m ü. NN beschränkt.

B. HINWEISE

1. Die Versiegelung der Tankstellenzufahrt und der Betankungsfläche hat nach den gültigen Vorschriften zu erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Dachflächenwasser ist entsprechend den gültigen Vorschriften zu reinigen und evt. mit dem anfallenden Dachflächenwasser in der Kreislaufwirtschaft zu nutzen.
2. Der Grundwasserstand liegt ca. 5-7 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Zülpiçh, den 26.01.1997