

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11/46

„Tankstelle an der Römerallee“

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. 1-153) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch RdErl. des MURL vom 02.04.1998 (MBl. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 733).

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI festgesetzten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse V (Ifd. Nrn. 79-153) der Abstandsliste 1998 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.

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) Nr. 20 und 25 a BauGB gekennzeichneten Bereiche sind mit folgenden Gehölzen flächenhaft zu bepflanzen:

Maßnahme M1

Gemäß der Darstellung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind auf den unversiegelten Flächen im Norden an der Römerallee und entlang der östlichen Grundstücksgrenze landschaftsgerechte Baum- und Straucharten im Umfang von 525 qm entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen. Dabei sollen insbesondere im Inneren der nördlichen Fläche Baumarten gepflanzt werden. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Straucharten zu verwenden.

Maßnahme M3

Die südlich liegende Pflanzfläche entlang der Römerstraße ist im Hinblick auf die erforderliche Sicht mit niedrigwachsenden Gehölzen im Umfang von 90 qm dauerhaft zu bepflanzen.

3. Höhe baulicher Anlagen

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

B. HINWEISE

Entwässerung

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 evtl. mit dem anfallenden Dachflächenwasser in der Kreislaufwirtschaft zu nutzen.

Grundwasser

Der höchste jemals gemessene Grundwasserstand beträgt 151 m ü.NN (bei einer Geländehöhe von ca. 154 m ü.NN). Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grund-

wasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

Kampfmittel

Im unmittelbaren Baubereich bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden, es kann jedoch keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Sollten im Planungsbereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise im Einzugsgebiet der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Wassergewinnungsanlage Zülpich-Oberelvenich. Das Wasserschutzgebietsverfahren sieht für das Plangebiet die Ausweisung der Zone III C vor.

Tektonik

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Nemmenicher Sprung).