

Bebauungsplan 11/15 c Zülpich „Gewerbegebiet“

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gem. § 1 (5) BauNVO nur folgende, nicht wesentlich störende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GEe Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, sofern es sich um innenstadtrelevante Sortimente der Zülpicher Liste aus dem aktuellen Einzelhandelsgutachten der Stadt Zülpich handelt. Generell zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente und - 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.

Gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO nicht zugelassen werden im Gewerbegebiet GEe:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) auf maximal 175,00 m ü. NHN festgesetzt.

Ausnahme sind für Schornsteine, Ableitungsvorrichtungen von Abgasen und Abluft sowie für untergeordnete Dachaufbauten Überschreitungen der gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 5 m zulässig, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß der TA-Lärm und/oder der Geruchsimmisions-Richtlinie notwendig wird.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Dachflächen

Die Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 22° sind vollflächig als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Bei Dachflächen, die mit Anlagen solaren Energiegewinnung belegt oder auf denen Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgeständert sind, darf ausnahmsweise in dem belegten Bereich bzw. in den Bereichen mit aufgeständerten Anlagen auf die Bepflanzung verzichtet werden.

Eingrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes zur angrenzenden Bahntrasse und zum Wohngebiet hin sind auf den Gewerbegrundstücken entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine standortgerechte, heimische, einreihige Hecke oder Gebüschgruppen anzupflanzen (zur genauen Lage siehe zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan).

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 (1) BauO NRW 2018

2.1 Dächer

Es sind Dächer bis zu einer Dachneigung von 22° zulässig.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geneigte Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 15 cm über die Dachfläche vorstehen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

Grelle, bunte und glänzende Farben sind nicht zulässig.

Als Fassadenfarben sind helle Grau-, Graublau-, Grün-, Beige-, Hellbraun oder Weißtöne zu verwenden. Ausnahmsweise sind für Untergeordnete Bauteile abweichende Farbgebungen zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.3 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

3. Hinweise

3.1 Stellplatzsatzung

Bei Bauvorhaben sind die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Zülpich hinsichtlich PKW- und Fahrradabstellplätzen einzuhalten.

3.2 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, etc.) ist gem. städtischer Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die Abwasseranlage in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu entwässern. Punkt 2.3 der Textlichen Festsetzungen ist hierbei zu beachten.