

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit den Nummern:
3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit den Nrn.:
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.3.1 Zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Regelung- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.
- 1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind darüber hinaus Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Aldi, Kölner Straße 70, Lidl, Dieselstraße 1-3, Plus, Dieselstraße 21, Getränkemarkt Cosmos, Zeissstraße 3 und Zoo- und Reitsportfachgeschäft GAYLORD GmbH, Zeissstraße 3) jeweils bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Gliederung des Gewerbegebietes
- Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 wie folgt gegliedert:
- Zone 1:
- Nicht zulässig sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- Zone 2:
- Nicht zulässig sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- Zone 3:
- Nicht zulässig sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – V sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Lackieranlage (Nr. 5.2, Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV) sowie für die mechanische Fertigung der Emballagen (Fa. Van Leer Verpackungen GmbH & Co KG, Dieselstraße 4) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig, soweit dies für den Betrieb der Anlage aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig ist. Im Genehmigungsverfahren ist plausibel nachzuweisen, dass von dem Betrieb der Anlage keine erheblichen Belästigungen für die Wohnnachbarschaft im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Volkhoven/Weiler.
2. Die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzte Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 40 bzw. 100 m entlang der A 1.

## **HINWEISE**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.
7. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die Altlastverdachtsflächen 308101 (Grundstück Lidl, Dieselstraße 1-3) und 308107 (Grundstück Fa. Van Leer Verpackungen GmbH & Co KG, Dieselstraße 4). Bei Nutzungsänderungen im Bereich der Verdachtsflächen ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz zu beteiligen.