

Anlage 3

Hinweise:

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen auf Grund des Preuß. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes NW und des BBAUG treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).

Das in Planstraßen dargestellte Straßenprofil ist nachrichtlich.

Im westlichen Planbereich liegt ein Teil des geplanten Gewerbegebietes in der Baubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz.

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn nach § 12 Nr. 3 Abs. 2a Luftverkehrsgesetz.

Textliche Festsetzungen:

I. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 8 und 9 und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird die Nutzung des Gewerbegebietes wie folgt eingeschränkt:

Zur Vermeidung von zusätzlichen Immissionen (u. a. Lärmstörungen) in den benachbarten Wohngebieten sind in dem als GE 1 bezeichneten Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

II. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 und § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO wird für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt:

1. Einzelhandelsbetriebe, die sich an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
2. Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Spisewirtschaften sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Schank- und Spisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

III. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

IV. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen gegliedert. In dem als GE 3 festgesetzten Teil des Gewerbegebietes ist nur ein Bauhof der Kölner Verkehrsbetriebe AG zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind auf der festgesetzten Private Grünfläche zusätzlich des als GE 3 bezeichneten Gewerbegebietes ausnahmsweise Gleisanlagen zulässig.

Die bei Ausführung der Gleisanlagen entfallenden Baumpflanzungen nach den Festsetzungen der Ziffer VII Nr. 3 in V. m. Nr. 4 sind auf der Fläche des GE 3 auszuführen.

- V. 1. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen — Oberkante Gebäude (OK) über NN in Meter — als Höchstgrenze festgesetzt.
2. Die Höchstgrenze schließt techn. und betriebstechn. Anlagen und Aufbauten (z. B. Kamine, Be- und Entlüftungen, Beleuchtungs- und Belüftungsheds, Maschinenräume für Aufzüge etc.) und Werbeanlagen ein.
3. Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO können ausnahmsweise notwendige, die Höchstgrenze überschreitende, techn. und betriebstechn. Anlagen und Aufbauten zulässig sein, wenn die Schutzbereiche der Anlage zur Flugsicherung nicht berührt und deren Antennenfunktionen nicht beeinträchtigt werden.
- VI. Im Bereich der Planstraße sind in den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6,00 m pro Betriebsgrundstück zulässig.
- VII. Pflanzabschnitte
 1. Der 5,00 m breite Streifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird, beginnend am Berührungspunkt der Straßenbegrenzungslinien Rösrather Straße/ Planstraße entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße verlaufend, in jeweils 15,00 m lange Pflanzabschnitte eingeteilt.
 2. Der 5,00 m breite Streifen "Private Grünfläche" wird, beginnend an der geplanten Straßenbegrenzungslinie der Rösrather Straße in südlicher Richtung verlaufend, in jeweils 30,00 m lange Pflanzabschnitte eingeteilt.
 3. Der 10,00 m breite Streifen "Private Grünfläche" wird, beginnend an der Nutzungsgrenze für die Fläche, für die Landwirtschaft in westlicher Richtung verlaufend, in jeweils 15,00 m lange Pflanzabschnitte aufgeteilt.
 4. Auf jedem der unter Nr. 1-3 beschriebenen Pflanzabschnitte und auf Anteilen dieser Pflanzabschnitte auf den zukünftigen Grundstücken ist mindestens ein Baum der Art Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen.
- VIII. 1. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke Nr. 1482, 1483, 1453 und 1454 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

1. Änderung

2. Änderung

III. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNV werden die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Auf den bezeichneten Grundstücksflächen ist eine Erstbepflanzung von Wald durchzuführen.
3. Die Erstbepflanzungsfläche für Wald setzt sich zusammen aus den Pflanzbereichen
 - (1) Krautschichtstreifen,
 - (2) Wald-Gehölzsaum-Streifen und
 - (3) Hauptpflanzung
4. Die Erstbepflanzung der mit (1), (2) und (3) bezeichneten Pflanzbereiche ist in der nachstehenden Artenzusammensetzung durchzuführen:
 - (1) Krautschichtstreifen

Wildrasenmischung
 - (2) Wald-Gehölzsaum-Streifen

min. 1000 Stk. Schlehe	(Prunus spinosa)
min. 1000 Stk. Haselnuß	(Corylus avellana)
min. 1000 Stk. Wildrose	(Rosa)
min. 750 Stk. Feldahorn	(Acer campestre)
min. 750 Stk. Hainbuche	(Carpinus betulus)
min. 500 Stk. Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
 - (3) Hauptpflanzung

min. 1870 Stk. Traubeneiche	(Quercus petraea)
min. 1870 Stk. Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
min. 800 Stk. Vogelkirsche	(Prunus avium)
min. 800 Stk. Hainbuche	(Carpinus betulus)

Gestalterische Festsetzungen

- I. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 4 BauO NW wird für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten festgesetzt:
 1. Zulässig sind nur Gebäude mit der Dachform Flachdach oder Satteldach mit einer max. Dachneigung von 25°.
 2. Die Außenmaterialien der Umfassungswände baulicher Anlagen sind nur in weißer Farbe zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen.

Nachrichtliche Übernahme

Die Flächen der Bundesautobahn sind planfestgestellt und nur nachrichtlich dargestellt.