TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Einzelhandelsnutzungen

Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ist die Nutzungsart Einzelhandel nur beschränkt auf die Erdgeschossflächen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die §§ 19 Abs. 4 und 21a BauNVO finden Anwendung.

3. Gartenbaubetriebe / Tankstellen

Auf der Grundlage des § 1 Abs.5 BauNVO werden die unter § 6 Abs.2 Nr.6 und 7 genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4. Vergnügungsstätten

Auf der Grundlage des § 1 Abs.5 BauNVO werden die unter § 6 Abs.2 Nr.8 genannten Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies gilt ausdrücklich auch für Sexkinos, bordellartige Betriebe und ähnliche Einrichtungen.

5. Ausnahmen

Die unter § 6 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

6. Gebäudehöhen

Auf der Grundlage des § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO wird in Teilbereichen des Bebauungsplans die max. Höhe der Baukörper festgesetzt.

7. Oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind ansonsten Stellplätze nur als unterirdische Stellplätze zulässig. Nur ausnahmsweise und nur in ganz geringer Anzahl können oberirdische Stellplätze auch in den überbaubaren Flächen zugelassen werden.

8. Tiefgaragen

Der § 21a BauNVO wird angewendet soweit dadurch die max. Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

9. Schallschutz

Das Plangebiet liegt zwischen einer Bundesstraße und der Stadtbahnlinie Bonn/Siegburg. Den aufgrund dieser Lage zu erwartenden Beeinträchtigungen muss auch baulich in geeigneter Weise entgegengewirkt werden. Grundlage für die entsprechenden Maßnahmen bildet das schalltechnische Gutachten vom 27.04.2012. Auf Grundlage der konkreten Ausführungsplanung muss im Rahmen des Bauantrags eine separate Schallimmissionsschutz-Untersuchung vorgelegt werden, die die Einhaltung der Werte der DIN 18005 nachweist.

B Hinweise

Ferngasleitung

Das Plangebiet wird im Bereich der Südstraße von einer Gasfernleitung tangiert. Die Leitung und der erforderliche Schutzstreifen sind zu beachten.

Auftreten von Kampfmitteln

Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Erdbewegungen vorsorglich eine geophysikalische Untersuchung durchzuführen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B der Grundwassergewinnungsanlage an der Unteren Sieg. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.