

Textliche Festsetzungen "Teil B"

=====

1.0 Festlegungen über die Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete GE nach § 8 BauNVO

Alle unter § 8 aufgeführten Nutzungen sind zulässig ausser:
Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 und 3.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) § 1 Abs. 4 i.V.m. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebs-
inhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und
ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2
und 3.

Verein für Löhle

Splinter

Köln, G., G. N. P., S. 101

1.3 Industriegebiet GI nach § 9 Bau NVO

Alle unter § 9 aufgeführten Nutzungen sind zulässig, ausser Abs. 3
Nr. 2.

1.4 Sonstige Sondergebiete SO "Anlegestelle + Hafen" nach § 11 BauNVO

Als sonstige Sondergebiete werden nach ihrer Zweckbestimmung der
Hafenbereich und die Anlegestelle ausgewiesen.

Weitere Nutzungen als SO werden ausgeschlossen.

2.0 Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächengrößen GR

Es werden 3 Teilflächen mit einer festgesetzten Grundflächengröße
ausgegeben:

- GR₁ = 60 x 60 = 3600 m²
- GR₂ = 60 x 60 = 3600 m²
- GR₃ = 40 x 80 = 3200 m²

2.2 Grundflächenzahl

Alle weiteren Flächen werden über die Grundflächenzahlen 0,6 bzw.
0,8 bestimmt.

2.3 Gebäudehöhe

Es werden folgende max. Firsthöhen festgesetzt:

FH max der GE(e) - Fläche = 10,0 m
GE - Fläche = 45,0 m
Bezugshöhe = 57,5 m über HN
FH max der GI - Fläche = 30 m, 40 m, 60 m
Bezugshöhe = 58,8 m über HN

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO

Die innerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen können unter Berücksichtigung der GRZ überbaut werden.

4.0 Bauweise nach § 22

Für GE(e) und GE-Flächen wird eine offene Bauweise festgesetzt nach § 22 Abs. 2. *(Länge der Gebäude höchstens 50m) ⇒ Ein- oder Doppeltür, Kippfenster*
Für GI-Flächen kann nach § 22 Abs. 1 und 4 gebaut werden.

⇒ *Außenplatz*

5.0 Stellung der Gebäude § 9 Abs. 1 Nr. 2

5.1 Gebäude- und Firstrichtung

Die Gebäude- und Firstrichtung kann variabel gestaltet werden.

6.0 Nebenanlagen § 14 BauNVO

6.1 Nebenanlagen auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden nicht zugelassen.

6.2 Nebenanlagen auf überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 14 BauNVO sind zulässig, ausser Gebäude zur intensiven Tierhaltung.

7.0 Stellplätze und Garagen

werden wie Nebengebäude behandelt (siehe Pkt. 6.0)

8.0 Sichtflächen

Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung, Bebauung oder Bewuchs oberhalb von 0,60 m gemessen ab Straßenoberkante zugelassen.

9.0 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als private oder öffentliche Grünflächen dargestellt (siehe auch Grünordnungsplan).

10.0 Zufahrtsbeschränkungen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Direktzufahrten an die L I 0 24 werden als max. 3 Zufahrten genehmigt.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über Erschließungsstraßen.

11.0 Fassadengestaltung § 83 Abs. 1 BauO

Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Fassaden von Gebäuden die länger als 30,0 m sind, sind durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 0,50 m Tiefe vertikal zu gliedern.

Weitere Festlegungen zur Fassadengestaltung werden innerhalb der örtlichen Bauvorschrift in Verbindung mit der Erteilung der Baugenehmigung erhoben.

12.0 Kiefernbestand

.
. .
. .
. .
. .
. .

Festlegung der Grünordnung