

# Bebauungsplan Nr. 72 F 2. Änderung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- Gliederung der Gewerbegebiete und Sondergebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNOV
- Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3

Im den mit GE 1, GE 2 und GE 3 festgesetzten Bereich sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 1989 zum RdEfl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landschaftswirtschaft – VbS – 8804/25.1 (VwV. 1989) – v. 02.04.1989 Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandslerias) (SMBI NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

#### 1.1.2 Gewerbegebiet GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7

Im den mit GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7 festgesetzten Bereich sind Anlagen der Abstandsklassen (VI) der Abstandsliste 1989 zum RdEfl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landschaftswirtschaft – VbS – 8804/25.1 (VwV. 1989) – v. 02.04.1989 Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandslerias) (SMBI NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

#### 1.1.3 Sondergebiet SO 1 und SO 2

Im den mit SO 1 festgesetzten Bereich sind Sondernutzungen sowie Gewerbebetriebe mit einem Abstandsformers zu Wohngebiet von maximal 200 m (Abstandsklasse VI) gemäß Abstandsliste des Abstandslerias 1989 und solche mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

#### Ausnahmen:

In den Gewerbegebieten und Sondergebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNOV Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächsthöheren Abstandsklasse (höhere Abstandsformers) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen sowie die für die einzelnen Baugruben festgesetzten immissionsschutzrechtlichen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweislich nicht überschreiten.

### 1.2 Schallemissionen

In der jeweiligen Teilfläche TF sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:

Teilfläche	Zulässiger Immissionswirkfaktor flächenbezogener Schalleistungspegel $L_w$ » dB(A) <sub>m</sub> <sup>2</sup>	
	tags	nachts
TF 1 (GE 1)	53	51
TF 2 (GE 2)	60	48
TF 3 (GE 3)	65	53
TF 4 (GE 4)	69	57
TF 5 (GE 5)	66	54
TF 6 (GE 6)	61	49
TF 7 (GE 7)	64	52
TF 8 (SO1)	63	51
TF 9 (SO2)	63	51

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel  $L_k$  der Betriebsgründe der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) das dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent  $L_k$  nicht überschreitet. Das Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_k$  den maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an dem maßgeblichen Immissionsort um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Das Immissionskontingent errechnet sich wie folgt:

$$L_k = L_{w,10} + 10 \lg \frac{10}{F_{0,10}} - 11$$

mit

- $L_{w,10}$  = Emissionskontingent je  $m^2$  in dB(A)
- $F$  = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstückes in  $m^2$
- $F_{0,10}$  = Entfernung von Anlagen-/Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m

$$F_{0,10} \leq 1 m^2$$

### 1.3 Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNOV

1.3.1 In den mit GE festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNOV allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNOV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.2 In den mit GE festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNOV ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungstätten
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNOV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.3.3 Zentrenrelevanter Einzelhandel

In den mit GE festgesetzten Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachstehenden Warengruppen zugeordnet ist nicht zulässig:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Amiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Ledervern, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Fotografie
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielewaren/Sportartikel
- Blumen
- Camperartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiermarlung, Zoofartikel

#### Ausnahmen:

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsfächen von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungsgund Großhandelsbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher wenn sichergestellt ist, dass die Verkaufsfäche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist.

### 1.4 Sondergebiet SO

Das festgesetzte Sondergebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNOV. Die Verkaufsfäche (VK) ist als Höchstgrenze festgesetzt. In ihr ist nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel zulässig. Innerhalb der so festgesetzten Verkaufsfäche sind die folgenden Fachmärkte mit ihren zugehörigen Kernsortimenten einschließliche der zugeordneten Randsortimente und jeweiligen Verkaufsfächen zulässig:

### 1.4.1 Gartencenter mit einer Verkaufsfäche von max. 5.000 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Verkaufsfäche ist ein Randsortiment zulässig, das nur solche Waren aus zentrenrelevanten Sortimentsbereichen umfasst, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind.

#### Das Kernsortiment (nicht zentrenrelevant) setzt sich aus folgenden Waren zusammen:

- Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (z.B. Vogel-,Futterhäuser, Vegetationshilfen)
- Balkonkästen, Freilandkeramik/a. Blumenpötte und Statuen aus Keramik und Steingut einsch. Grille, Grillamine und Gartennäbel)
- Balkon-, Terrassen- und Artikel zur Gartengestaltung (z.B. Holz-, Palisaden, Beetbefassungen, Garten-/Gewächshäuser, Wintergärten, Balkon- und Holzhäuser, Steine, Pfaster, Wegplatten, Zäune, Leuchten für Außenanlagen einsch. aller Artikel für den Teichbau wie z.B. Teichpumpen, und Filter, Wasserschnick/Springbrunnen für innen und außen, Wasserspiele, Teichfolien)

### 4.2 Versorgungseinrichtungen

- 4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
- 4.2.2 Innerhalb der öffentlichen Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen, zulässig.

### 5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)

#### Zulässigkeit von Stellplätzen gem. § 23 Abs. 5 BauNOV

Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNOV nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

### 6. MAßNAHMEN ZUR SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

- Als Randsortiment sind folgende Waren auf einer jeweils beschränkten VK zulässig:
- Hausrar/Glas/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Bastelartikel, Christbaumschmuck, gefr. Blumen und andere Pflanzenleite für Binde- und Zierwecke, fertige Blumenbündel-Erzeugnisse sowie sonstiger Blumenbündel- und Gärtnerbedarf, Artikel zur Satfberereitung für Pressen, Mosten und Kellern ohne Elektrolein- und Haushaltsgeräte auf einer VK von max. 300 m<sup>2</sup>
  - Schnittblumen und -grün (frisch), zoologischer Bedarf, lebende Kleintiere auf einer VK von max. 300 m<sup>2</sup>
  - Bücher (Pflanzen-, Garten-, Tierbücher u.ä.) auf einer VK von max. 300 m<sup>2</sup>

Die insgesamt zulässige VK des Randsortiments darf jedoch 750 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 1.4.2 Bürofachmarkt mit einer VK von max. 1.200 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Verkaufsfäche ist ein Randsortiment zulässig, das nur solche Waren aus zentrenrelevanten Sortimentsbereichen umfasst, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind.

Das Kernsortiment (nicht zentrenrelevant) setzt sich aus folgenden Waren zusammen:

- Büromob.
- EDV-Hardware/Monitore, Technik/EDV-Zubehör
- Größtvolumige Papier-, Büro-, Schreibwaren- und Verpackungsmaterialien

Als Randsortiment sind folgende Waren auf einer jeweils beschränkten VK zulässig:

- Kleinteilige Papier-, Büro- und Schreibwaren auf einer VK von max. 200 m<sup>2</sup>
- Elektrowaren/Leuchten auf einer VK von max. 200 m<sup>2</sup>

Die insgesamt zulässige VK des Randsortiments darf jedoch 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 1.4.3 Fachmarkt für Autoteile/-zubehör mit einer VK von max. 1.200 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser VK ist kein Randsortiment zulässig.

Das Kernsortiment (nicht zentrenrelevant) setzt sich aus folgenden Waren zusammen:

- Reifen/Felgen
- Batterien, Verschleißteile
- Öle
- Werkzeuge/Pannenhilfe
- Autozubehör

#### 1.4.4 Teppich- und Tapetefachmarkt mit einer VK von max. 1.200 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser VK ist kein Randsortiment zulässig.

Das Kernsortiment (nicht zentrenrelevant) setzt sich aus folgenden Waren zusammen:

- Tapeten
- Florenten (Teppichböden, Laminat, Parkett)
- Farben, Lacke

1.4.5 Darüber hinaus sind in dem festgesetzten Sondergebiet gewerbliche Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 u. 4 BauNOV zulässig: Gewerbliche Nutzungen in Form des sonstigen – auch großflächigen – Einzelhandels und Handels mit Verkauf an letzte Verbraucher jedoch nur soweit, als diese den nachfolgend beschriebenen Sortimenten entsprechen:

- Sanitärartikel (incl. Installationsbedarf, Badeeinrichtungen)
- Möbel, Küchen
- Brennstoffe, Mineralölherzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Kraftfahrzeughandel
- Boote und Zubehör
- Sauna- / Schwimmbadanlagen
- Campingwagen / Artikel und Zelte
- Vollvernetz, CD-/VHS

Die v.g. Sortimente dürfen im Einzelfall eine Verkaufsfäche von max. 2.000m<sup>2</sup> einschließliche der jeweils zugeordneten Randsortimente nicht überschreiten. Innerhalb dieser Verkaufsfäche ist ein Randsortiment zulässig, das nur solche Waren aus zentrenrelevanten Sortimentsbereichen umfasst, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind und max. bis zu 10% der Verkaufsfäche betragt.

### 1.4.6 sieh 2. Änderung

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

#### 2.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNOV

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNOV.

#### 2.2 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNOV

Die untere Bezugsebene zur Ermittlung der Wand-, Attk- und Firshöhen wird durch die dem Gebäude am nächsten liegende Ausbaulinie einer öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstücksrand bestimmt.

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante des höchsten Bauteiles der baulichen Anlage.

In den mit GE und SO festgesetzten Gebieten sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu maximal 12,0 Meter zulässig.

In den als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Bereichen der mit SO festgesetzten Gebieten sind Nebenanlagen mit einer Höhe bis zu maximal 4,0 Meter zulässig.

### 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

#### 3.1 Baulinien gem. § 23 BauNOV

Im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Werksgebäude Cremer & Breuer wird die nördliche Fassade mit einer Baulinie festgesetzt.

#### 3.2 Baugrenzen gem. § 23 BauNOV

In den Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt.

### 4. NEBENANLAGEN

#### 4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNOV

Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNOV nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

### ARTELISTEN

#### Nr. 1: Standortgerechte bodenständige Laubgehölze Baumbaren

Carpinus betulus	Hänfbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Sleieiche
Salix caprea	Elbänne
Tilia cordata	Winterrlinde

#### Straucharten

Cornus mas	Gewöhnlicher Hartnörgel
Cornus sanguinea	Härtnörgel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pflaflenhölchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Fraubbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität mind.: Laubbäume: Heister, 2 x v., 0. B., 125-150 cm, Pfanzabstand: 1x1m  
-Sträucher: 2 x v., 0. B., 80-100 cm, Pfanzabstand: 1x1m

#### Nr. 2: Bäume/ Straßenverkehrsfläche und Stellplätze

Carpinus betulus	Strassenverkehrsflächen, Stellplätze
Fagus sylvatica	Friedhofen/Hänfbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eisbäume
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Sleieiche
Tilia cordata	Winterrlinde
Tilia vulgaris	Kasenerlinde

Pflanzenqualität mind.: Hochstamm, 4 x v., Mindeststammumfang: 18-20 cm, Mindeststammhöhe: 2,20 m

#### Nr. 3: Niedrige Straucharten

Berberis thunbergii	Blau-Berberitze
Atropurpurea Nana*	Blau-Berberitze
Chaenomeles-Hybriden	Zierquitten
Euonymus fortunei	Pflaflenhölchen
Hedera helix Elaeu	Edelrebe
Lonicera milida	Heckenkirsche
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Spiraea thunbergii	Fruhlingsspiree
Rosa sp. (Bodendecker)	Bodendecker-Rosen

#### Nr. 4: Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hänfbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

### 9. FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 4 Abs. 5 Nr. 3 BauBG)

Weiße Teilbereiche des Geltungsbereichs Bebauungsplan 72 F, Cremer & Breuer sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

### 10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLEINMIEHER, EINES ERSCHLIEßUNGSSTRAGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterhalb der bestehenden Hochspannungsleitung der RWE Power AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die hier zulässigen Stellplatzanlagen, Nebenanlagen und Beplantungen dürfen eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

### 10.2 Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden vorhandene Abwasserleitungen der Stadt Frechen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

10.3 Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine vorhandene Abwasserleitungen der Stadt Frechen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

### II. BAURUNDUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONV)

#### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

##### 1.1 Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

##### 1.2 Fassaden

Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, sind mit einem Anteil von mindestens 25 % der Fassadenfläche als schwarzfarbene, braunfarbene oder rotfarbene Ziegelfassaden auszuführen.

Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, dürfen einen sichtbaren Materialanteil als Metallfassade (keine Trapezbleche), Holzfassaden und aus Dachdeckungsmaterialien von 10 % nicht überschreiten.

**Hinweis:** Es wird empfohlen, als Fassadenoberfläche helle Putzfassaden in Kombination mit Ziegel einzusetzen.

### 2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

Garagenöffnungen und Stellplatzflächen sind zu befestigen, zu versiegeln und zu entwässern.

### 3. ENFRIEDUNGEN

#### 3.1 Hecken

Als Einfriedung sind Heckenanlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

#### 3.2 Mauern

Als Einfriedung sind Mauern bis zu einer Höhe von 2 m aus Ziegel, ziegelartefarbenem Stein und Betonwerk zulässig.

#### 3.3 Zäune, Geländer

Industrie hängestellbare Zaunanlagen und reine Sicherheitsanlagen sind nur als Bestandteil einer Schutzplanfläche und Heckenanlage (Pflanzenliste 1 und 4) zulässig. Der Abstand der Anlagen muss von der Straßenbegrenzungslinie aus mindestens 1,50 m betragen.

Individual, z.B. als „Lanzengitter“ erstellte Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2 m werden entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Zulässigkeitsgrenze zugelassen.

### 3.4 Zaunmaterialien

Als zulässige Zaunmaterialien werden festgesetzt: Stahl, Aluminium, Draht, Eisengeweichte, Lochgitter, aus Normprofilen zusammengesetzte Anlagen, schmeldeiserne Anlagen.

Blechtafelanlagen und Lochblechtafelanlagen sind mit einem Lochanteil von mindestens 50 % herzustellen.

Sonstige Materialien wie Kunststoff, Holz, Trapezblech, Wellblech und Dachdeckungsmaterialien wie Faserzementwellplatten oder Zinkprofilbleche werden von der Anwendung als Zaunmaterial ausgeschlossen.

### 4. WERBEANLAGEN

4.1 Werbeanlagen sind im Gebäudevorbereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäude mit einer projizierten Grundfläche von bis zu 2,0 m x 2,0 m und einer Höhe von bis zu 10 m zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens eine Werbeanlage (Stele) zulässig. Der Abstand von mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück muss mindestens 25 m betragen.

4.2 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenfläche in einer Größe von maximal 1,5 m<sup>2</sup> Fassaden- oder Abwicklungfläche der Werbeanlage zulässig.

4.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bei Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10 m von nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum nur als Anzeig entspr. Punkt 4.1 zulässig.

4.4 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.

4.5 Werbung sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, Türen sowie Masten und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.1 und 4.2 genannten Hinweisen und Anen sind nicht zulässig.

4.6 Werbeanlagen auf Fensterflächen sind unzulässig.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauBG)

#### 1. DENKMÄLER

Als Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 72 F, Cremer & Breuer folgende nach Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragenen Denkmäler nachrichtlich übernommen:

##### 1.1 Fassade des Werksgebüdes Cremer & Breuer

- Fassade des Werksgebüdes Cremer & Breuer
- Tunnelofen 3
- Tunnelofen 5
- Keramion

Die nördliche Fassade des Werksgebüdes Cremer & Breuer ist zu erhalten bzw. in ihren Ursprungsstand zurückzusetzen. Umnutzungs-, Umbau- oder Umgestaltungsmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Denkmalfolgebehörden zu planen und durchzuführen.

##### 1.2 Tunnelofen 3

Die baulichen und technischen Anlagen des Tunnelofens 3 sind an ihrem Standort zu erhalten. Umnutzungs-, Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Denkmalfolgebehörden zu planen und durchzuführen.

##### 1.3 Tunnelofen 5

Die baulichen und technischen Anlagen des Tunnelofens 5 sind insgesamt an ihrem Standort zu erhalten. Umnutzungs-, Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Denkmalfolgebehörden zu planen und durchzuführen.

Die baulichen Anlagen des Keramions sind an ihrem Standort zu erhalten. Umnutzungs- Umbau und Umgestaltungsmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Denkmalfolgebehörden zu planen und durchzuführen.

### IV. HINWEISE

#### 1. Gasleitung nördlich der Holzstraße

Die nördlich parallel zur Holzstraße verlaufende Gasleitung ist einschließliche ihrer Schutzabstände zu beachten. Planungen oder Baumaßnahmen in räumlichem oder funktionalem Zusammenhang mit dieser Leitung sind mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

### 2. Hochspannungsstrasse

Die das Plangebiet in Ost-West Richtung querende Hochspannungsleitung der RWE Power AG ist einschließliche ihrer Schutzabstände zu beachten. Planungen oder Baumaßnahmen in räumlichem oder funktionalem Zusammenhang mit dieser Leitung sind mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

### 3. Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt im geplanten Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Effren. Für den Einbau von Recyclingmaterial ist die Genehmigung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzuholen.

### 4. Altlasten

Weiße Planbereiche sind als Altlastverdenächtlichflächen gekennzeichnet. Die Untere Wasser-, Abfallwirtschaftsbehörde und Bodenschutzbehörde sind an allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

### 5. Humöse Böden

Im südöstlichen Planbereich ist ein Bereich als Fläche mit humösen Böden gekennzeichnet. Auf die hiermit verbundenen Beschränkungen wird hingewiesen.

### 6. Grundwasserbenutzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbenutzungen.

### 7. Kampfmitel

Die Auswertung der dem Kampfmitelbesitzdienst (KBD) zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmiteln kann nicht gewahrt werden.

### 8. Bodenvorwörungen