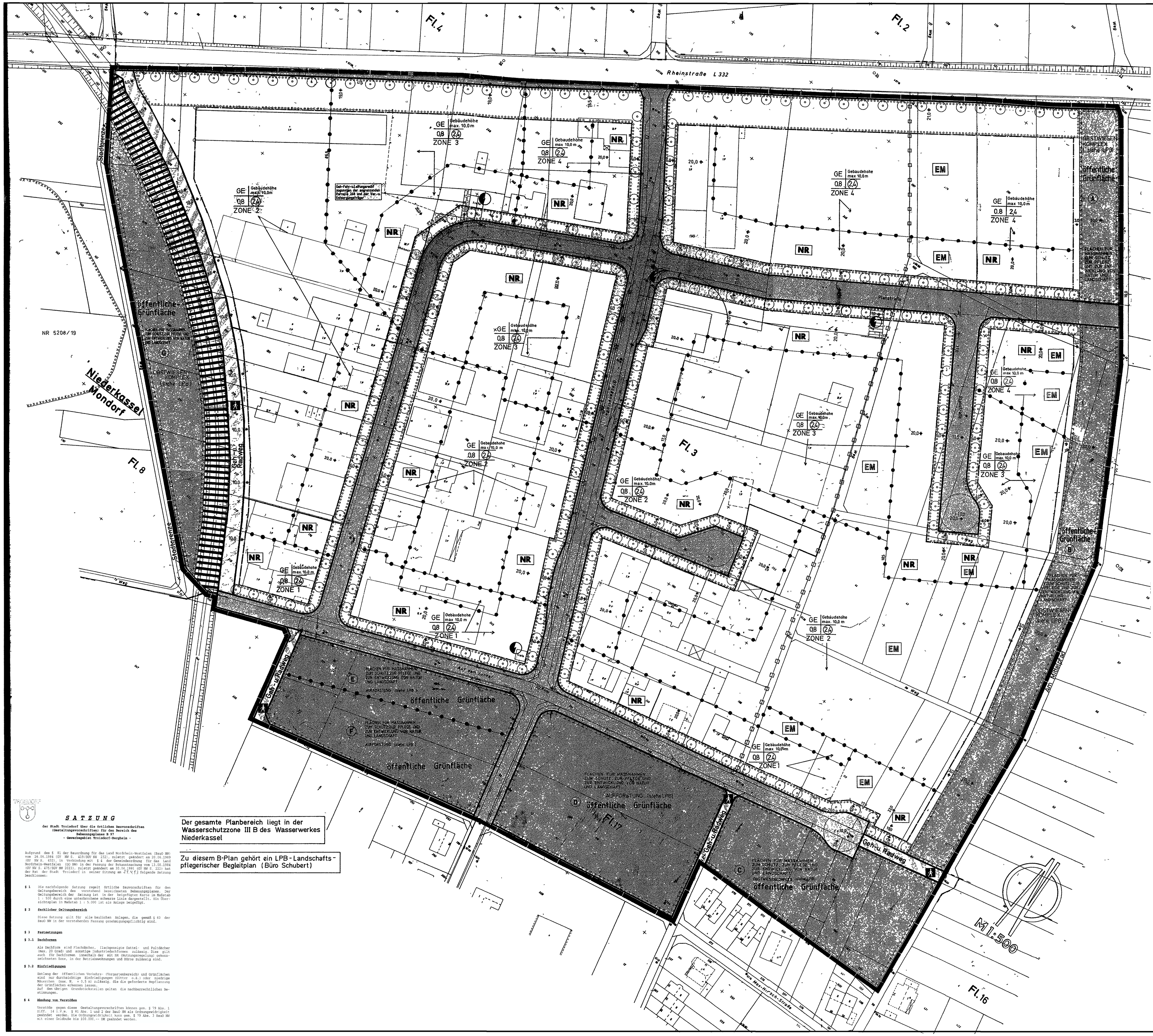


SATZUNG

der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes B 97
- Gewerbegebiet Troisdorf-Bergheim -

Aufgrund des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV NW S. 432), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert am 30.04.1991 (GV NW S. 222) hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 29.4.93 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorstehend bezeichneten Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der beigefügten Karte im Maßstab 1 : 500 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ist als Anlage beigefügt.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die gemäß § 60 der BauO NW in der vorstehenden Fassung genehmigungspflichtig sind.

§ 3 Festsetzungen

§ 3.1 Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer, flachgeneigte Sattel- und Pultdächer (max. 20 Grad) und sonstige Industriedachformen zulässig. Dies gilt auch für Dachformen innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Zone, in der Betriebswohnungen und Büros zulässig sind.

§ 3.2 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrs- (Vorgartenbereich) und Grünflächen sind nur durchsichtige Einfriedigungen (Gitter o.ä.) oder niedrige Mäuerchen (max. H. = 0,5 m) zulässig, die die geforderte Bepflanzung der Grünflächen erkennen lassen.
Auf den übrigen Grundstücksteilen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

§ 4 Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen diese Gestaltungsvorschriften können gem. § 79 Abs. 1 Ziff. 14 i.V.m. § 81 Abs. 1 und 2 der BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 79 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel

Zu diesem B-Plan gehört ein LPB - Landschaftspflegerischer Begleitplan (Büro Schubert)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GE - GEWERBEGEBIET
-Art der Nutzung-

1.1 Zonen 1 - 4
Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in 4 Zonen gegliedert:
Zone 1: Zugelassen sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zone 2: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI der u.g. Abstandsliste*, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.
Zone 3: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V der u.g. Abstandsliste* sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.
Zone 4: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV der u.g. Abstandsliste*, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.
Als Ausnahme konnen Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.
*Die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 ist der Begründung als Anlage beigefügt.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen sind:

- Nahrungsmittel, Getranke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50,51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.a. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermobel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
  Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 "NR"- Nutzungsregelung
Die allgemein zulässigen "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" (§ 8 Abs. 3 Nr. 1), sind ebenfalls ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig.
(§ 1 Abs. 4 - 8 BauNVO)

1.4 "Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke", sowie "Vergnügungsstätten", die gem. § 8 Abs. 3, Nr. 2 + 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6-8 BauNVO)

2. GARAGEN/STELLPLATZE

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Je 5 Stellplatze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) und zu erhalten.

Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche von mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.a.). Die Baumstandorte sind aus klimaökologischen Gründen so zu wählen, daß die Baumschirme weitgehend über den Stellflächen liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3. WERBEANLAGEN

Die Größe von Werbeanlagen darf insgesamt 5 qm nicht überschreiten. Sie dürfen unmittelbar an Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen nur bis zu einer Höhe von max. 5,0 m, im übrigen bis zu 3,0 m über Gelände angebracht oder aufgestellt werden. Sie sind zu den Erschließungsstraße hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die:
- beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden.
Werbeanlagen entlang der Rheinstraße L 332 mit Wirkung zur Landstraße sind innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone nicht zulässig.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4. ANPFLANZUNGEN VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- Siehe hierzu Landschaftspflegerischer Begleitplan Schubert.

4 1 Anpflanzungen von Baumen
Als anzupflanzende Baume entlang den offentlichen Verkehrsflachen sind in einem Abstand von 10 m untereinander Stieleichen, Qualitat Hochstamm Stammumfang mind 20 cm (gemessen in 1 m Hohe uber Erdboden) oder gleichwertige zu verwenden Ausnahmsweise kann von dem Abstand abgewichen werden, sofern die Gesamtanzahl von 1 Baum pro 10 m Grundstucksfrontlange gepflanzt wird

4 2 Pflanzgebot entl d offentlichen Verkehrsflachen Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flachen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstuckszufahrten insgesamt max 6,5 m Breite) mit Grasern Stauden und Strauchern zu bepflanzen

4 3 Bepflanzung von Grundstucksflachen
Mindestens 20 % der Grundstucksflachen sind dauerhaft und dicht mit heimischen Strauchern, Geholzen und Baumen zu bepflanzen Die jeweilige Flache ist weitgehend zusammenhangend anzulegen

4 4 Fassaden- und Dachbegrunung
Mindestens 25 % der Wandflachen von Produktions-, Lager-, und Nebengebauden (Garagen) sind, je nach Pflanzenart mit Kletterhilfe zu bepflanzen

4 5 Erhalt von Vegetation
Samtliche oben festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schadigungen entsprechend zu ersetzen

(§ 9 Abs 1 Nr 25 BauGB)

5. "EM" - Ersatzmaßnahme i V. mit den "Flachen A - E und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft"

Die mit einem EM gekennzeichneten Grundstucksflachen sind den Flachen A, B, C, D, E und den entsprechenden Maßnahmen -Obstwiesenkomplexe und Aufforstungen- zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zugeordnet. 21 % des Aufwandes fur die Durchfuhrung dieser Maßnahmen sind den Flachen fur Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung den neu herzustellenden Erschließungsanlagen zuzuordnen (§ 8 und 8 a BNatSchG i.V mit § 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB)

6. "GH" - HOHE BAULICHER ANLAGEN

Die Gebaudehohe (GH) ist auf den Hohenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsflache zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebaudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebaude nachstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht Der erlangte Schnittpunkt ist Hohenbezugspunkt.

7. "a" - ABWEICHENDE BAUWEISE

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Langenbeschrankung. (§ 22 Abs 4 BauNVO)

8 Landstraße L 332 - Rheinstraße
Ein- und Ausfahrten sind entlang der Landstraße L332 - Rheinstraße nicht zulassig. Die Grundstucke sind hier dauerhaft u. luckenlos einzufrieden (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB, § 81 BauONW).

HINWEISE

1. Wasserschutzzone
Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Niederkassel. Innerhalb des Planbereiches sind keine Betriebe zulassig, die aufgrund ihres Gefahrdungspotentials (Menge und Gefahrdungsklasse wassergefahrdender Stoffe) eine Beeintrachtigung der Trinkwasserversorgung befurchten lassen Das Staatliche Amt fur Wasser- und Abfallwirtschaft ist im Einzelfall zu beteiligen.

2. Dachentwasserung

Das Dachniederschlagswasser ist, soweit wie moglich, uber geeignete Versickerungsanlagen wie Mulden, Graben, Sickerschachte o a auf dem jeweiligen Grundstuck dem Untergrund zuzufuhren

3. Straßenaufteilung
Alle Eintragungen in der offentlichen Verkehrsflache sind Hinweise

4. MUTTERBODEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Anderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veranderungen der Erdoberflache ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schutzen und ggf der Landwirtschaft zur Verfugung zu stellen
(§ 202 BauGB)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WB BESONDERES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- MK KERNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET
- SO EKZ SONDERGEBIET
- NR Nutzungsregelung
- 0,5 bis 0,7 als Mindest-und Hochstmaß
- 0,4 GRUNDFLACHENZAHL GRZ
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE
- GH Gebäudehohe
- TH TRAUFHOHE
- FH FIRSTHOHE
- OK OBERKANTE
- o OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
- NUR DOPPELHAUSER ZULASSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FLACHEN FUR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRUCKHALTEBECKEN
- UBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLACHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- GESCHUTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- MIT UMWELTGEFAHRDENDEN STOFFEN BELASTETE FLACHE (§9 Abs 5 Nr 3 und Abs 6 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLACHEN MIT ALTABLAGERUNGEN (z.B Bauschutt Schlacke)

FESTSETZUNG VON GRENZEN FLACHEN UND ANLAGEN

- FLACHE FUR DEN GEMEINBEDARF
- STRASSENVERKEHRSFLACHE
- OFFENTLICHE PARKFLACHE
- FLACHEN FUR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- GRUNFLACHEN
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGARTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLACHE
- FLACHE FUR DIE LANDWIRTSCHAFT
- WALDFLACHE
- ANPFLANZEN VON BAUMEN
- ANPFLANZEN VON STRAUCHERN
- SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
- ERHALTUNG VON BAUMEN
- ERHALTUNG VON STRAUCHERN
- SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung Larmschutzzone
- EM ZUGEORDNETE ERSATZMASSNAHMEN (siehe Text)
- Larmschutzwand

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- WOHNGEBAUDE MIT HAUSNUMMER
- WOHNGEBAUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN WIRTSCHAFTS INDUSTRIEGEBAUDE
- GRENZPUNKT GRENZE
- BORDSTEIN
- KANALDECKEL
- EINLAUF
- HYDRANT
- WASSERSCHIEBER
- GASSCHIEBER
- LATERNE
- KABELSCHACHT

ABKURZUNGEN

- BauGB BAUGESETZBUCH
- BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
- PlanzV PLANZEICHENVERORDNUNG
- BauO NW LANDESBAUORDNUNG
- FStrG BUNDESFERNSTRASSENGESETZ
- StrWG NW STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.4.1994 (BGBl. I S.766) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I S.622)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV NW S.419/532) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)

Köln ... Sept. 89

... 07.10.1992

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE VORSTEHENDEN UNTERSCHRIFTEN EINSCHL. DER DATENANGABEN MIT DEN ... DES BEBAUUNGSPLANES ÜBEREINSTIMMEN

TROISDORF, DEN 19

gez Chrispeels
(Amtsleiter -61-)

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST

TROISDORF, DEN 17.5. 1994

gez Lofy
(Sachgebietsleiter Vermessung)

Der Aufstellungsbeschluss ... am 15.3.88 u. 16.10.90 ...

gez Chrispeels

Die Bürgerbeteiligung hat am 06.3.91 ...

siehe Urkundsplan der 1. Offenlegung

Die erneute Offenlegung ... hat der Rat der Stadt Troisdorf am 15. 3. 1994 beschlossen

Troisdorf den 15.5. 1994

gez Uwe Göllner
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 18.5. 1994 bis einschließlich 20.6 1994 erneut öffentlich ausgelegen
Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 10.5. 1994 ortsüblich bekanntgemacht. Eine eingeschränkte Beteiligung hat nachher zusätzlich stattgefunden

Troisdorf den 22. 3. 1995
Der Stadtdirektor

gez Pietrek
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 15.2. 1995 als Satzung beschlossen

gez Hurnik
Ratsmitglied

Troisdorf den 22. 3. 1995

gez Uwe Göllner
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 31. 3. 1995 angezeigt
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 15. 5.1995
Az 35 2. 12-9601-41.95

Köln den 15. 5. 1995
Bezirksregierung
Im Auftrag

gez Liese

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am ... beschlossen den Auflagen beizutreten

Ratsmitglied

Bürgermeister

Die Bekanntmachung - der Genehmigung des Regierungspräsidenten - der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 20. 6. 1995 erfolgt

Troisdorf den 21. 6. 1995
Der Stadtdirektor
i.V.

gez. Pietrek
Techn. Beigeordneter

Übersichtsplan M 1:5000



stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. B97

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 20.6.1995