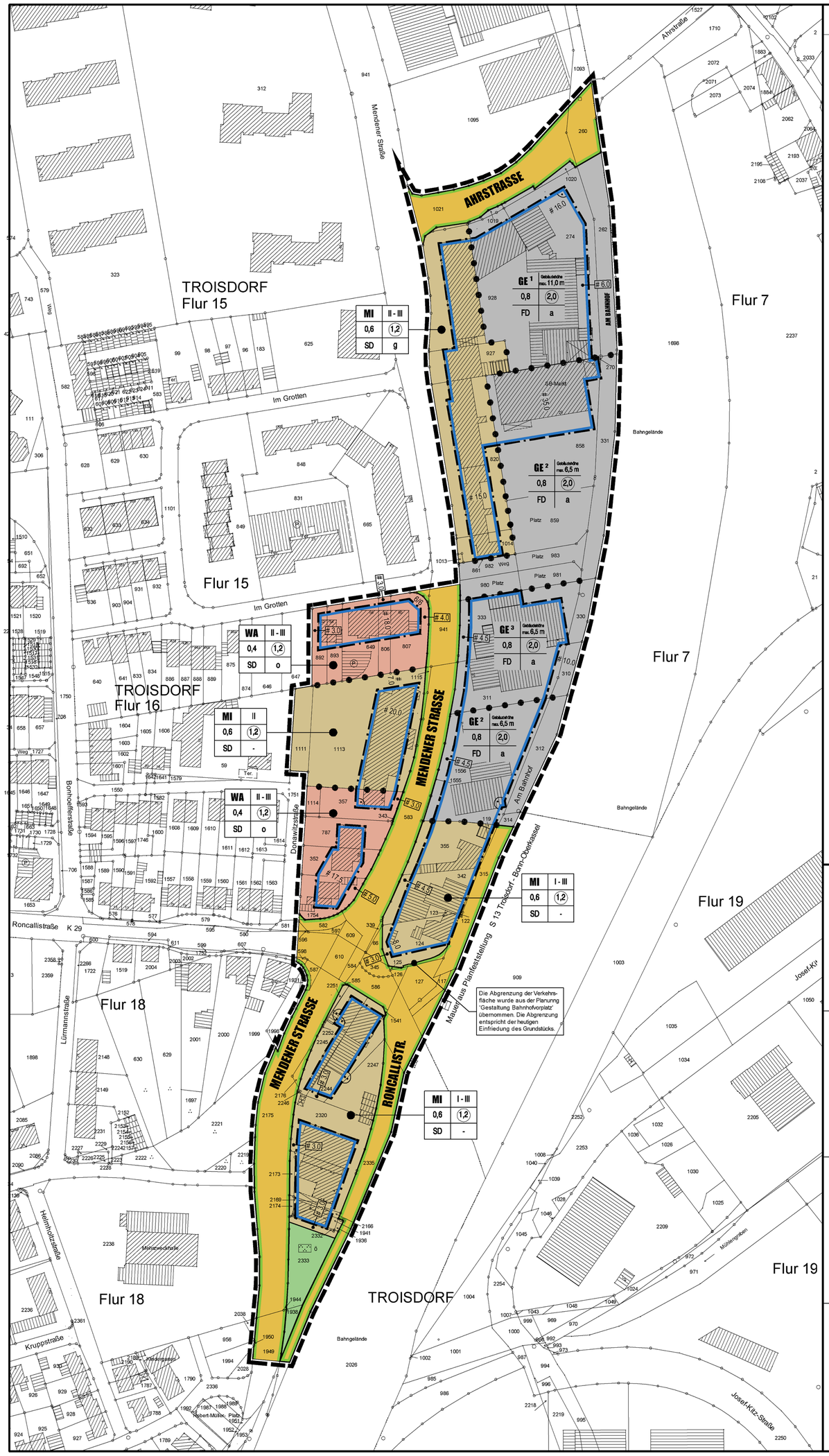


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GE 1/ GE 2/ GE 3 — Gliederung des GE bzgl. Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- z.B. II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22,23 der BauNVO)

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche — ö = öffentlich
- Parkanlage

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

1. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

4. Einzelhandel

GE ¹
Innerhalb der mit GE ¹ gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

GE ²
Innerhalb der mit GE ² gekennzeichneten Fläche sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für zentrenrelevante Sortimente zuzuordnen ist. Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, sind nur zulässig, wenn eine maximalen Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschritten wird und mind. 90 % des angebotenen Sortiments ganz oder teilweise den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente (Troisdorfer Liste s. auch Anlage zur Begründung) zuzuordnen ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

GE ³
Innerhalb der mit GE ³ gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Sortimente (Troisdorfer Liste s. auch Anlage zur Begründung) zuzuordnen ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

Troisdorfer Liste zentrenrelvanter Sortimente	Troisdorfer Liste nahversorgungs-relevanter Sortimente
- Bekleidung - Schuhe - Lederwaren - Uhren, Schmuck, Optik - Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung - Haushaltswaren - Heimtextilien - Spielwaren - Bücher, Zeitschriften, und Bürobedarf - Fotobedarf - Bastelbedarf - Sportartikel - Elektrogeräte, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) - Unterhaltungselektronik, Tonträger, PC und Zubehör - Fahrräder	- Lebensmittel - Getränke - Reformwaren - Tabakwaren - Drogerieartikel - Hygieneartikel einschließlich haushalts-üblicher Putz- und Reinigungsmittel - Schnittblumen und kleine Topfpflanzen - Zeitschriften - Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren - Tierfutter

1.2 Mischgebiet (MI)

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

-Nr. 6 Gartenbaubetriebe
-Nr. 7 Tankstellen
-Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO), wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der o. g. Troisdorfer Liste für zentrenrelevante Sortimente zuzuordnen ist.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl I 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW S. 133)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ...../öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... auf anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, ... Der Bürgermeister
Im Auftrag

..... Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Entwurfsfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, ...
Siegel
Bürgermeister

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand .....) zugrunde.

Troisdorf, ...
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Troisdorf, ...
Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, ...
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, ... Der Bürgermeister
In Vertretung

Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, ... Der Bürgermeister
In Vertretung

Techn. Beigeordneter

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von La Città Stadtplanung erarbeitet.

Bergheim, 08.11.2007

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
BETHANIENGASSE 8 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 48 79 17 FAX: 02271 / 48 79 18
La-Citta_Stadtplanung@t-online.de

Büro- oder Projektleiter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, ...
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, ... Der Bürgermeister
In Vertretung

Techn. Beigeordneter

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst.

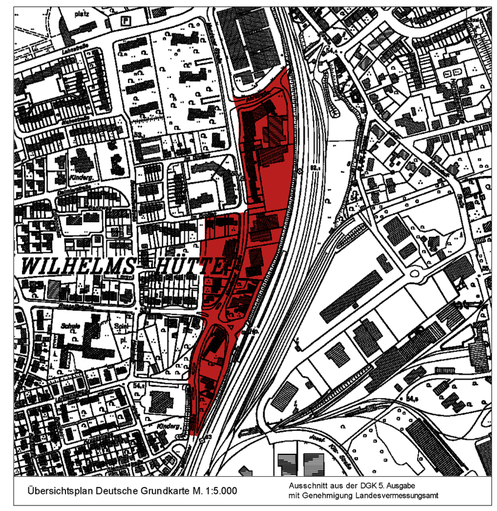
Troisdorf, ...
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, ...
Bürgermeister

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000

Ausschnitt aus der DGK 5. Ausgabe
mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

H 105 Blatt 2

Maßstab 1:1.000