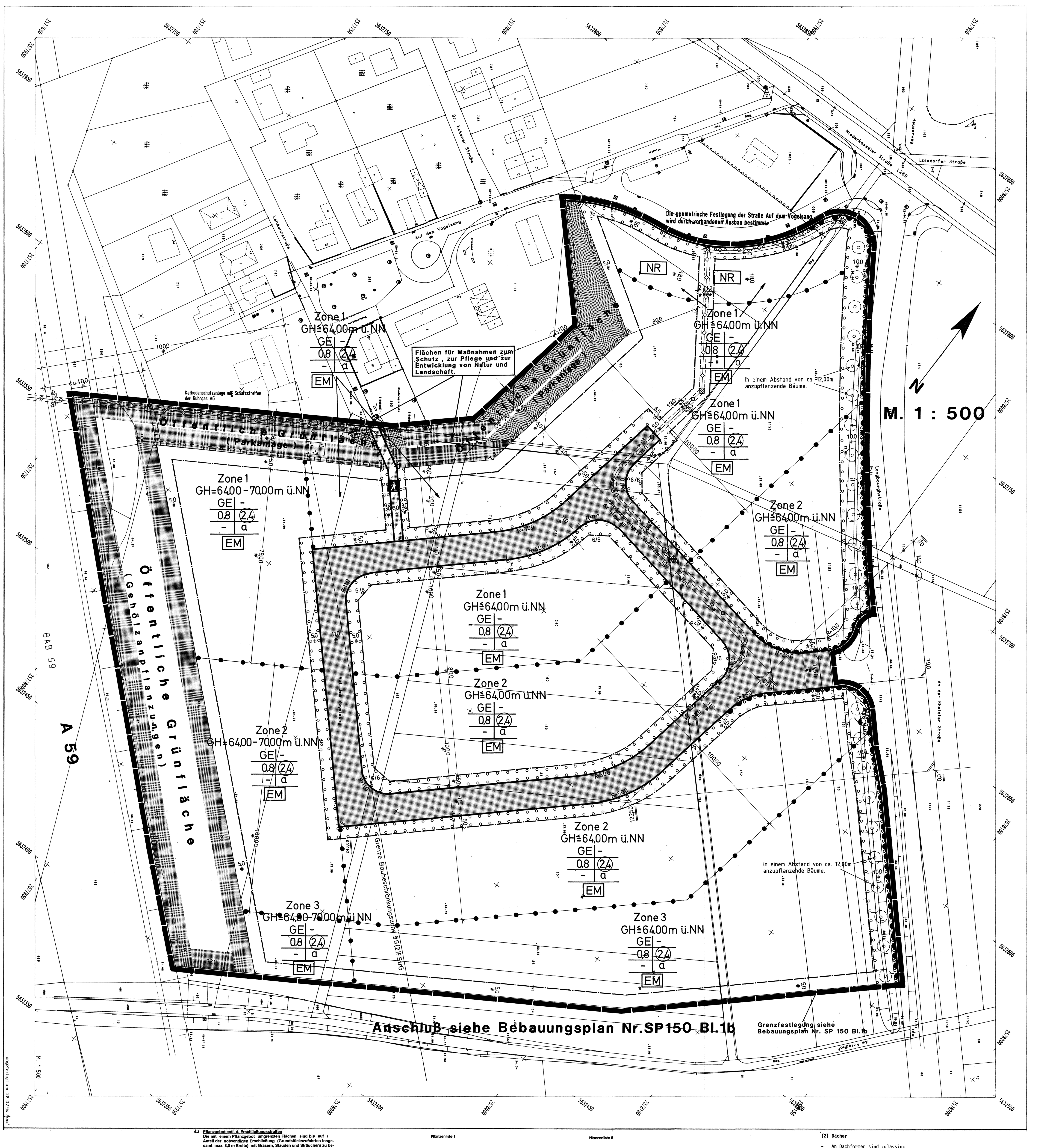


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Sp 150 - Blatt 2

1. GE - GEWERBEGEBIET
- Art der Nutzung -

1.1 Zonen 1 - 3
Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in 3 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.

*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, Getränke, 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.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, 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 - Nutzungsregelungen
Innerhalb der mit NR gekennzeichneten Fläche sind nur zulässig: die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und 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".
(§ 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/STELLPLÄTZE U. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In Ausnahmefällen können entlang den Erschließungsstraßen 2 Stellplätze pro 10 m Straßenfront unter besonderer Berücksichtigung des Pflanzgebotes lt. Festsetzung Nr. 4.4 gestattet werden.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Je 5 Stellplätze 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.ä.). Die Baumstandorte sind aus klimaökologischen Gründen so zu wählen, daß die Baumschirme weitgehend über den Stellflächen liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

2.3 Für jeweils zwei benachbarte Grundstücke sind die Grundstückszufahrten an einer Grundstücksgrenze zusammenzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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 Erschließungsstraßen hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die:
- beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden.
Zu Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone der A 59 siehe Nr. 6.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Entsprechend Grünordnungsplan, Cochet + Schwarz, Juni 92 (Anlage 1 der Begründung)

4.1 Bepflanzung von Grundstücksflächen
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind dauerhaft und dicht mit heimischen Sträuchern, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Die jeweilige Fläche ist weitgehend zusammenhängend anzulegen. Flächen f. intensive oder extensive Dachbegrünungen werden bis zu 5 % angerechnet.
In Ausnahmefällen können bis zu 5 % der zu begrünenden Grundstücksflächen mit folgenden Oberflächenmaterialien angerechnet werden: einfache Grasnarbe, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit großen Fugen.

4.2 Anpflanzungen entlang d. Westtangente = Langbaurghstraße
Entlang der Westseite der Langbaurghstraße sind als anzupflanzende Bäume
in einem Abstand von ca. 12 m untereinander - Platanen (Platanus acerifolia) und/oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden.

4.3 Pflanzgebot entl. d. Erschließungsstraßen
Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt max. 8,0 m Breite) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm anzupflanzende Fläche ist ein Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) aus den Pflanzlisten 1,4 o. 5 anzupflanzen.

4.4 Pflanzriegel zw. d. Baugrundstücken
Entlang den Eigentumsgrenzen zu anderen Baugrundstücken ist grenzbegleitend ein Streifen von je 2 m mit Gehölzen aus den Pflanzlisten 1, 2 o. 3 zu bepflanzen. Ausnahme: im Bereich von Grenzbebauung bei abweichender Bauweise.

4.5 Fassadenbegrünung
Pro 10 m Wandlänge von Produktions-, Lager- und Nebengebäuden (Garagen) und Einfriedungsmauern ist 1 Kletterpflanze, je nach Pflanzart mit Kletterhilfe, zu setzen (Pflanzliste 6).

4.6 Erhalt von Vegetation
Sämtliche oben festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schädigungen entsprechend zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. EM - ERSATZMAßNAHME

Die mit einem EM gekennzeichneten Grundstücksflächen sind den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den entsprechenden Maßnahmen zugeordnet.
8 % des Aufwandes für die Durchführung dieser Maßnahme sind den neu herzustellenden Erschließungsanlagen zuzuordnen.
(§ 8 und § 8 a BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. BAUBESCHRÄNKUNGSZONE I.S. DES § 9 ABS. 2 FStrG

In einer Entfernung von 100 m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG),
a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, noch durch Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen,

b) sind alle Werbe- und Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grund-stücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

(§ 9 Abs. 2 FStrG)

7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
entsprechend Hydrogeologischem Gutachten, Kühn Geoconsulting, Juli 96 (Anlage 4 der Begründung) und ATV - Regelwerk (Abwassertechnische Vereinigung)

7.1 Das auf allen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst über die belebte Bodenzone zu versickern. Zulässig ist eine Muldenversickerung gesammelten Niederschlagswassers, Muldentiefe: 0,3 - 0,5 m, ggf. mit darunter angeordneter Rigole zur Erhöhung der Versickerungsleistung.

7.2 Die Versickerungsanlagen können mit Anlagen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser (Brauchwasseranlagen) kombiniert werden, soweit sichergestellt ist, daß benutztes Niederschlagswasser als verunreinigtes Wasser über den Schmutzasserkanal abgeführt wird.

7.3 Beträgt der Abstand einer Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden weniger als 6,0 m, so ist dafür Sorge zu tragen, daß entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Vernässungsschäden an den Gebäudekellern zu verhindern. Zu sonstigen Gebäuden und privaten Grundstücksgrenzen müssen die Versickerungsanlagen 2,0 m Mindestabstand halten, zu öffentlichen Flächen genügt 1,0 m Abstand, jeweils gemessen von der Muldenaußenkante.
Die Versickerungsfläche kann innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen angeordnet werden.
Sie muss zur Wartung mit dem Fahrzeug erreichbar sein.

Es wird darauf hingewiesen, daß je nach Größe der Dachflächen und Tiefe der Mulde für die Versickerungsfläche (einschließlich Abstandsflächen) mit ca. 7 - 19 % der Grundstücksflächen gerechnet werden muss.

(§ 51 a LWG - Landeswassergesetz)

HINWEISE

1. **Wasserschutzzone**
Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Innerhalb des Planbereiches sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung befürchten lassen. Das Staatliche Umweltamt Köln ist im Einzelfall zu beteiligen.

2. **Kathodenschutzanlage der Ruhrgas AG**
Grundsätzliche Hinweise und Anregungen hierzu sind dem Merkblatt vom 01.11.93 zu entnehmen. Auszugsweise folgende Punkte:
„Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:
die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über, bzw. unmittelbar neben den Leitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer.
Nur mit Zustimmung sind statthaft: Freilegung von Leitungen, Sprengung in Leitungsnähe, Niveauänderungen.
Vor Baumassnahmen in Leitungsnähe - auch ausserhalb des Schutzstreifens -bitten wir uns in jedem Fall zu benachrichtigen.
Ein Streifen von je 1 m rechts und links der Leitung muss frei von Bäumen und tiefwurzelnden Stäuchern bleiben. Kronenschluss ist zulässig."

3. **Baubeschränkungszone an der A 59**
Bei genehmigungs- oder anzeigebedürftigen Bauvorhaben in der Baubeschränkungszone sollte im bauaufsichtsrechtlichen Verfahren die Straßenbauverwaltung beteiligt werden.

4. **Lärmschutz**
Entlang der Westtangente, der Langbaurghstraße, sowie in der Baubeschränkungszone zur Autobahn A 59 ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung mit einem Schalleistungspegel tagsüber von ca. 70 dB(A) zu rechnen, so daß eine Grenzwerteinhaltung nach Arbeitsstättenverordnung an den den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden nur bei geschlossenem Fenster möglich ist - lt. Schallgutachten deBAKOM, 05.07.92 (Anlage 2 der Begründung).

5. **Mutterboden**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.
(§ 202 BauGB)

6. **Freiflächengestaltungsplan**
Mit dem Bauantrag sollte ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Pflanzenliste 1

Kleinkronige Bäume für die Verwendung im Straßenraum:

Acer platanoides "Emerald Queen"	- kegelförmiger Spitz-Ahorn
Alnus cordata	- Italienische Erle
Carpinus betulus	- Pyramiden-Hainbuche
Corylus columa	- Baumhasel
Crataegus "Carrierii"	- Apfel-Dorn
Crataegus crus-galli	- Hahnendorn
Crataegus prunifolia	- Pflaumen-Dorn
Gleditsia triacanthos "Skyline"	- schmalkronige Gleditschie
Gleditsia triacanthos "Sunburst"	- gelbe Gleditschie
Quercus robur "Fastigiata"	- Säuleneiche
Robinia pseudoacacia "Bessoniana"	- Kegel-Akazie
Robinia pseudoacacia "Monophylla"	- Straßen-Akazie
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	- Kugel-Akazie
Sorbus decora	- Schmuck-Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Gehölze:

Chaenomeles japonica	- Scheinquitte
Hedera helix	- Efeu
Hypericum patulum "Hidcote Gold"	- Johanniskraut
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Salix purpurea "Nana"	- Kugelweide
Symphoricarpos chenaultii	- Schneebeere

Stauden:

Astilbe chinensis	- Prachtspiere
Digitalis purpurea	- Fingerhut
Geranium in Sorten	- Storchschnabel
Ligularia dendata	- Greiskraut
Lithospermum officinale	- Steinsame
Sedum hybridum	- Fetthenne
Solidagio caesia	- Goldrute
Stachys grandiflora	- Ziest
Vinca minor	- Immergrün

Pflanzenliste 2

Gehölze für Spielflächen:

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer ginnala	- Feuerahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche (als Kletterbaum)
Catalpa bignonioides	- Trompetenbaum
Corylus colurna	- Baumhasel
Fraxinus excelsior "Pendula"	- Hänge-Esche (als Baumlaube)
Juglans regia	- Walnuß
Malus coronaria "Charlottae"	- Zierapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria "Magnifica"	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde
Ulmus glabra "Pendula"	- Lauben-Ulme (als Baumlaube)

Sträucher:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Buddleia davidii in Sorten	- Schmetterlingsstrauch
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Deutzia in Arten und Sorten	- Maiblumenstrauch
Kerria japonica	- Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix purpurea "Nana"	- Kugel-Weide
Salix rosmarinifolia	- Rosmarin-Weide
Sinarundinaria murielae	- Bambus
Spirea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Syringa vulgaris	- Flieder

Pflanzenliste 3

Gehölze für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles:

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Sträucher:

Buddleia davidii	- Schmetterlingsstrauch
Crataegus monogyna*	- Weißdorn
Cytissus scoparius	- Besenginster
Genista tinctoria	- Färberginster
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Prunus spinosa*	- Schlehe
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina*	- Hundsrose
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Salix caprea	- Salweide
Salix rosmarinifolia	- Rosmarin-Weide

* nicht geeignet zur Anpflanzung im Spielbereich

Pflanzenliste 4

Obstbäume als Hochstämme:

Apfelsorten:
Rheinischer Bohnapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Krummstiel
Winterrambour
Landsberger Renette
Rote Sternrenette
Schöner aus Boskoop
Roter Bellefleur
Winterstettiner

Birnensorten:
Conference
Tongern
Pastorenbirne
Clapps Liebling
Frühe aus Trevoux
Triumpf aus Vienne

Pflaumensorten:
Deutsche Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Auerbacher
"Zimmers" Zwetschge
Ontaria Pflaume
Große Grüne Reneclode

Kirschsorten:
Frühe Rote Meckenheimer
Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche

Pflanzenliste 5

Bäume für Privatgärten:

Acer campestre
Acer ginnala
Acer negundo
Acer palmatum
Acer platanoides "Globosum"
Aesculus carnea "Briotii"
Amelanchier canadensis
Aralia elata
Betula verrucosa "Dalecarlica"
Carpinus betulus
Catalpa bignonioides
Catalpa bignonioides "Nana"
Cercidiphyllum japonicum
Crataegus crus-galli
Crataegus lavallei
Eleagnus angustifolia
Fraxinus excelsior "Globosa"
Fraxinus ornus
Juglans regia
Laburnum anagyroides
Magnolia kobus
Malus coronaria "Charlottae"
Malus floribunda
Nothofagus antarctica
Prunus mahaleb
Prunus sargentii
Prunus serotina
Sambucus nigra
Sorbus aria "Magnifica"
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Syringa vulgaris

Pflanzenliste 6

Kletterpflanzen:

Akebia quinata
Aristolochia
Campsis radicans
Celastrus orbiculatus
Clematis, Wildarten und Sorten
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Jasminum nudiflorum
Lonicera in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

Pflanzenliste 7

Saatgutmischung für extensive Wiesen:

0,5	% Daucus carota	- Möhre
1	% Achillea millefolium	- Schafgarbe
1	% Poa nemoralis	- Hainrispe
1,5	% Cichorium intybus	- Wegwarte
10	% Festuca rubra rubra	- Ausläuferrotschwingel
15	% Festuca ovina	- Gemeiner Schwingel
2	% Poa pratensis	- Wiesenrispe
3	% Agrimonia eupatoria	- Gewöhnlicher Odermennig
3	% Centaurea scabiosa	- Skabiosen-Flockenblume
3	% Foeniculum vulgare	- Echter Fenchel
3	% Pastinaca sativa	- Gewöhnlicher Pastinak
3	% Plantago lanceolata	- Spitzwegerich
3	% Salvia pratensis	- Wiesensalbei
3	% Trifolium dubium	- Zwergklee
3	% Vicia cracca	- Vogelwicke
4	% Agrostis tenuis	- Rotes Straußgras
4	% Carum carvi	- Wiesenkümmel
4	% Lotus corniculatus	- Gemeiner Hornklee
4	% Origanum vulgare	- Origanum
6	% Sanguisorba minor	- Kleiner Wiesenknopf
7	% Onobrychis viciaefolia	- Futter-Esparsette
8	% Festuca rubra commutata	- Horstrotschwingel
8	% Medicago lupulina	- Hopfenklee

Aussaatmenge: 10 gr/cm²

S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf vom 05.1.1996 über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des BEBAUUNGSPLANES SP 150, BLÄTTER 1a, 1 b und 2 IM GEWERBEGEBIET AN DER LANGBAURGHSTRAßE Troisdorf-Spich

Aufgrund des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am 28.11.95 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die nachfolgende Satzung regelt örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes SP 150, Blätter 1 a, 1 b + 2. In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1 : 1.000 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Diese Karte liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, Zimmer 231, während der Dienststunden öffentlich aus. Ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 ist beigefügt.

§ 2 SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen, die nach der BauO NW in der vorstehenden Fassung einer Genehmigung oder Anzeige bedürfen sowie für Einfriedungen und die Vorgartengestaltung.

§ 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(1) Baukörper
Der Baukörper (Fassade und Dach) ist zu allen öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von mind. 15 m durch Vor- bzw. Rücksprünge, Dachelemente, Glasanbauten o.ä. zu gliedern.

max. 15 m | max. 15 m

Das Verhältnis von Dachhöhe zu Außenwandhöhe darf das Maß von 1 : 1 nicht überschreiten, d.h. die Dachhöhe (Senkrechte zwischen First und Traufe) darf nicht größer als die darunter liegende Außenwandhöhe sein.

Dachhöhe / Aussenwand — Verhältnis 3 : 1 — nicht so!
Dachhöhe / Aussenwand — so!

(2) Dächer

- An Dachformen sind zulässig:

  Pultdächer, Dachneigung maximal 10 °.

  Sheddächer

  Flachdächer, sofern sie durch Dachelemente oder Dachbegrünungen gegliedert sind

  Schnitt — Ansicht

- Bei den in der NR (Nutzungsregelung) - Zone möglichen Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsgebäuden (einschl der Wohngebäude für einen eingeschränkten Personenkreis) sind auch Satteldächer, Dachneigung i.d.R. 25 °

  Schnitt — Ansicht

  zulässig.

- Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer
- Bei untergeordneten Bauteilen kann auch eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.
- Geneigte Dachflächen > 10 ° sind mit nicht reflektierenden schwarzen, dunkelbraunen oder dunkelgrauen Materialien einzudecken. Dachabdichtungen mit Bitumendachbahnen oder Folien und ohne Abdeckung durch Kies oder Begrünung sind unzulässig.

§ 4 Einfriedungen

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

0,5

§ 5 Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Ziff. 21 als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:
Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt, oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Stadtdirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist vorher gegenüber der Stadt gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Troisdorf, 05.1.1996

Göllner, Bürgermeister

Diese Plangrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskartei (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises.
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 15.2.94 überein.

Troisdorf, den 4.2.97

Der Aufstellungs-, ~~Änderungs-, Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des rates der Stadt Troisdorf am 11.04.1989 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 5.03.92 ~~hat nicht~~ ...... stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet. gez. Chrispeels

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes ~~und die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens~~ am 29.07.1997 ......
Troisdorf, den 13.02.97

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

WR	REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
WB	BESONDERES WOHNGEBIET (§ 4 a BauNVO)
MD	DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
MK	KERNGEBIET (§ 7 BauNVO)

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
SCHULE
KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE ...

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
FLÄCHE FÜR SCHUTZ- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplanbereich sind alle am Bau Beteiligten verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde- und -befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11. März 1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn unmittelbar und unverzüglich zu melden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 150 Bl.2

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 07.04.1998

Übersichtsplan M 1:5000

