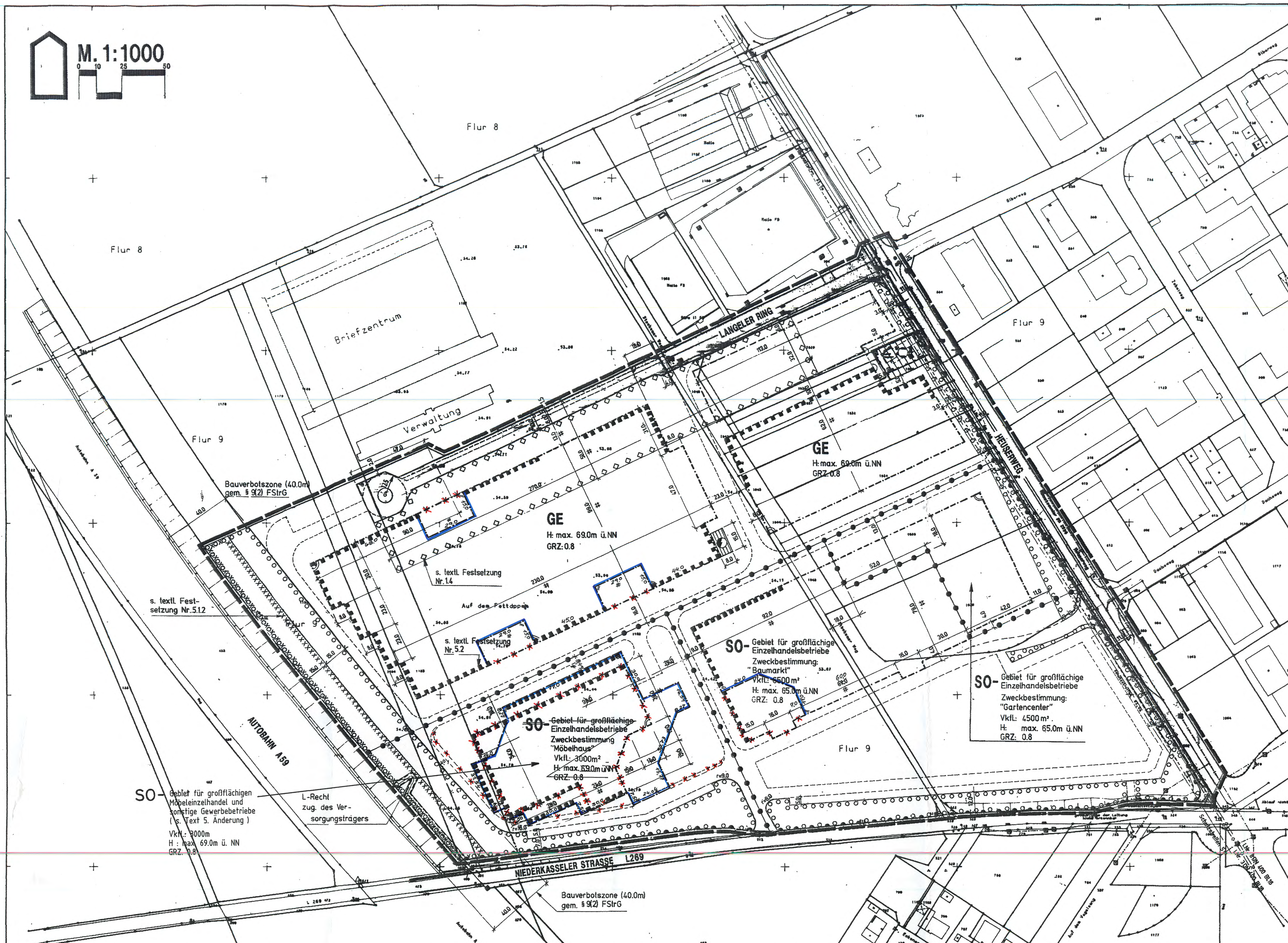


DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ... AUSGEFERTIGT
Troisdorf, den 20.5.96 (SIEGEL) Apel ÖbVI

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM Mai 96 ÜBEREIN
Troisdorf, d. den 20.5.96 (SIEGEL) Apel ÖbVI

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST
Troisdorf, d. 20.5.96 (SIEGEL) Apel

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN
TROISDORF, DEN 19 STADT TROISDORF DER STADTDIREKTOR I.V.
(SIEGEL) BEIGEORDNETER

Der Aufstellungs- Änderungs- Erweiterungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt am 19.3.96

Die Bürgerbeteiligung hat am 28.3.1996 - hat nicht - stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 07.5.1996 beschlossen
Troisdorf, den 21.5.1996 str. gez. K.W.J. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 22.5.1996 einschl. 24.6.96 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 14.5.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 17.7.1996 Der Stadtdirektor i.V. gez. Diefenthal Beigeordneter

Die erneute Offenlegung - die eingeschränkte Beteiligung - hat der Rat der Stadt Troisdorf am beschlossen (§ 3 Abs. 3 BauGB)
Troisdorf, den Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)
Troisdorf, den Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 16.7.96 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 17.7.96 gez. Uwe Göllner Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 23.7.1996 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 27.08.1996 Az 35.2.12-9611-98.96
Köln, den 27.08.1996 Bezirksregierung Köln Im Auftrag gez. Kuboll

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am beschlossen den Auflagen beizutreten
Troisdorf, den Bürgermeister

Die Bekanntmachung - der Genehmigung des ... - der Durchführung des Anzeigeverfahrens - ist am 03.9.1996 erfolgt (§ 12 BauGB)
Troisdorf, den 04.9.1996 Der Stadtdirektor i.V. gez. Pietrek Techn. Beigeordneter

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE
- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN- WIRTSCHAFTS- INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG

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
- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET F. OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. "B" FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH
- EINZELDENKMAL
- SANIERUNGSGEBIET
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND -ABWASSERLEITUNG
- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Str. 31 - 50939 Köln - Tel. 0221/41 10 11+12

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 SONDERGEBIET
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ
- BAUMASSENZAHL / BMZ
- GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ
- NUTZUNGSSCHEMA
- DACHGESCHOSS
- VOLLGESCHOSS
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- ABWEICHENDE BAUWEISE
- TRAUFHÖHE (m über NN)
- FIRSTHÖHE (m über NN)
- BAULINIE
- BAUGRENZE

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
- SCHULE
- KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- SCHUTZBAUWERK
- FEUERWEHR
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT, EINFAHRTSBEREICH, BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT / ABWASSER / GAS / ABFALL / FERNWÄRME / ABLAGERUNG / WASSER
- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- WALDFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR SCHUTZ- U. ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN DER LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN
- XXXX S. TEXTL. FESTSETZUNG NR 5.1.2
- ◇◇ S. TEXTL. FESTSETZUNG NR 1.4
- S. TEXTL. FESTSETZUNG NR. 5.2
- Vkfl VERKAUFSFLÄCHE
- H ü NN HÖHE ÜBER NORMAL-NULL
- GASLEITUNG
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN: ST STELLPLÄTZE, GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GA GARAGEN, GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN, TG TIEFGARAGE, HG HOCHGARAGE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG U. ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
- MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG
- STÜTZMAUER
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

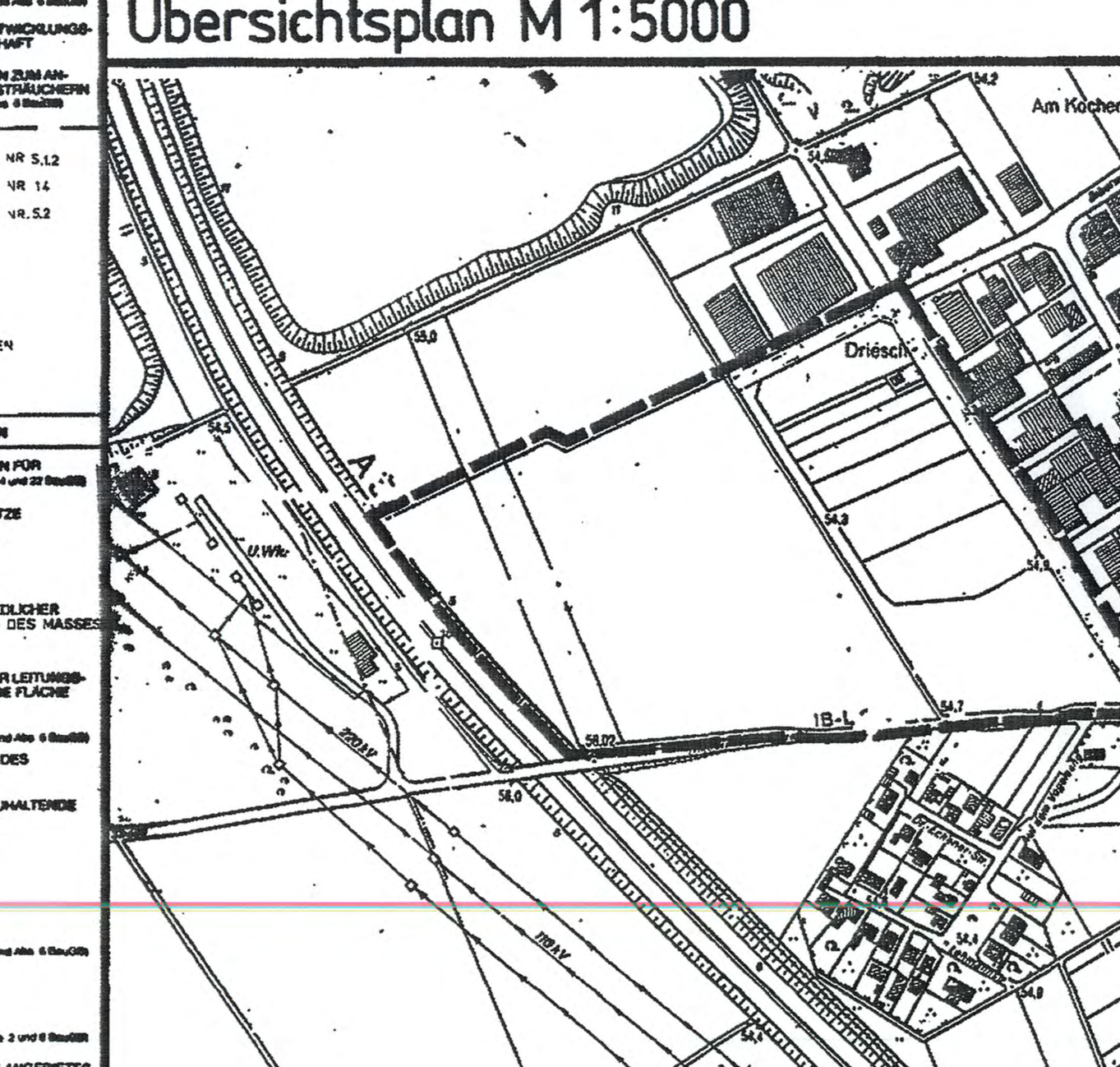
stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. Sp 21 Blatt 3

Änderung Nr.: 4

Rechtskräftig seit: 3.9.1996

Übersichtsplan M 1:5000



Gesetzliche Grundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 18.1.1998 (BGBl I S.137)

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.446).

Planzeichenverordnung (Planz V 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.1993 (BGBl. I S.1458).

Landesbauordnung (Bau ONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW. S.218).

Landeswassergesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GV. NW. S. 926)

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

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abzeichnung der Kataster-Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Troisdorf, den
(Siegel)
Sachgebietsleiter Vermessung / ÖbVI

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Troisdorf, den 9.7.98
(Siegel)
Sachgebietsleiter Vermessung

Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom übereín.
Troisdorf, den
(Siegel)
Sachgebietsleiter Vermessung

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)
- GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
- GI INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)
- SO SONDERGEBIET (§ 10 BauNVO) (§ 11 BauNVO)
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z. B. 0,8)
- BAUMASSENZAHL / BMZ (Z. B. 3,0)
- GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z. B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 18 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

WA	II	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
0,4	(0,8)	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
–	0	BAUMASSENZAHL	BAUWEISE
SD	45°	DACHFORM	DACHNEIGUNG

- DG DACHGESCHOSS
- VG VOLLGESCHOSS
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (Z. B. DREI GESCHOSSE)
- II-IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS OBER- BZW. UNTERGRENZE, (Z. B. II BIS IV)
- (III) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE – ZWINGEND, (Z. B. DREI GESCHOSSE)
- o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 22 und 23 BauNVO)
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- TH TRAUFHÖHE (m über NN)
- FH FIRSTHÖHE (m über NN)
- GH GEBÄUDEHÖHE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ×-×-× gestrichene Festsetzung
- s. textl. Festsetzung Nr.5.2

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 GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- SCHUTZBAUWERK
- FEUERWEHR
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- FUSSGÄNGERBEREICH
- EINFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) EINFAHRTSBEREICH BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- ELEKTRIZITÄT / ABWASSER / GAS / ABFALL / FERNWÄRME / ABLAGERUNG / WASSER
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- PARKANLAGE
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ, FREIBAD
- FRIEDHOF
- WASSERFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE
- WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER (Z. B. 10)
- WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER
- GARAGEN-, WIRTSCHAFTS-, INDUSTRIEGEBÄUDE
- FLURSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- GEMEINDEGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- FLURGRENZE
- EINSTEIGESCHACHT
- KAPPE (SCHIEBER)
- UNTERFLURHYDRANT
- HÖHENLAGE ÜBER NN (Z. B. 85,75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmen.
Troisdorf, den 19
(Siegel) Amtsleiter Stadtplanungsamt

~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~ DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
TROISDORF, DEN 04.02. 1998
STADT TROISDORF DER STADTDIREKTOR I. V.
(SIEGEL) BEIGEORDNETER

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Erweiterungsbeschluß dieses Planes wurde vom Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 04.12.1997 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

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

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

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes, und die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens am 24.03.1998 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 Abs. 1 BauGB)
Troisdorf, den 24.06.1998
Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 11.08.1998 bis 08.09.1998 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 04.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Troisdorf, den 09.09.1998 Der Stadtdirektor I. V. Beigeordneter

Die erneute Offenlegung - die eingeschränkte Beteiligung - hat der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am ....beschlossen. (§ 3 Abs. 3 BauGB)
Troisdorf, den
Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)
Troisdorf, den Der Stadtdirektor I. V. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 17.11.1998 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 20.11.1998 Bürgermeister

Die Bekanntmachung / ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ ist am 02.03.1999 erfolgt. (§ 10 BauGB)
Troisdorf, den 03.03.1999 Der Stadtdirektor I. V. Beigeordneter

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)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- FLÄCHE MIT ERHALTUNGSGEBOT VON BEPFLANZUNGEN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNGSBEREICH (§ 172 Abs. 1 BauGB i. V. § 81 (1) Ziffer 2 BauO NW)
- ZU ERHALTENDE GEBÄUDE / SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB): ST STELLPLÄTZE, GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GA GARAGEN, GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN, TG TIEFGARAGE, HG HOCHGARAGE
- HOTEL FLÄCHE FÜR BESONDEREN NUTZUNGSZWECK (Z. B. HOTEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- F mind. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- MIT GEH- (G), FAHR- (F) ODER LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEI SCHMALEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- AUFSCHÜTTUNG
- ABGRABUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
- STÜTZMAUER
- OK OBERKANTE
- UK UNTERKANTE (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
- GRENZE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- NICHT ÜBERBAUBARE VERKEHRSFLÄCHE
- GD GENEIGTE DACHFLÄCHEN (PULTDACH)
- FD FLACHDACH
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
- FIRSTRICHTUNG BZW. RICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERS

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
- FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- FLÄCHE MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSER
- SCHUTZGEBIET FÜR OBERFLÄCHENWASSER
- FLÄCHEN FÜR DEN LUFTVERKEHR (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. 2 FLUGHAFEN)
- LÄRMSCHUTZZONE (Z. B. „B" FLUGHAFEN)
- DENKMALSCHUTZBEREICH (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- EINZELDENKMAL (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- SANIERUNGSGEBIET (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB)
- SCHUTZGEBIET I. S. DES NATURSCHUTZRECHTES (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- NATURSCHUTZGEBIET
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- NATURDENKMAL
- ANBAUVERBOTSZONE GEM. StrWG NW BZW. FStrG
- BAHNANLAGE
- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB)
- OBERIRDISCH (Z. B. HOCHSPANNUNGSLEITUNG)
- UNTERIRDISCH (Z. B. GAS-ÖL-FERNWASSER-HAUPTABWASSERLEITUNG)
- SCHUTZSTREIFEN MIT BREITENANGABE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SICHTFLÄCHE

IM BEREICH DER SICHTWINKELFLÄCHEN BEI STRASSENEINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

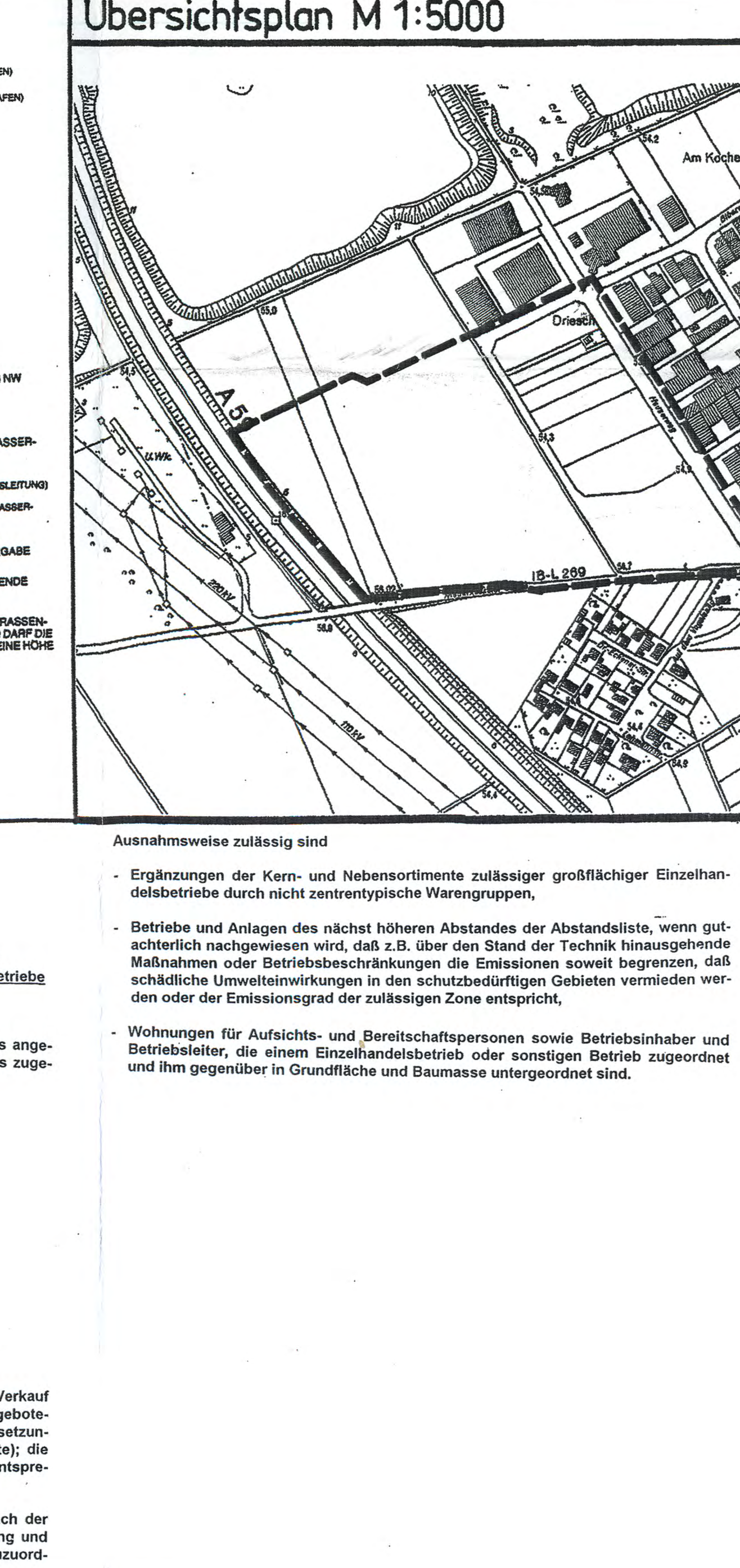
stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 21 Blatt3

Änderung Nr.: 5

Rechtskräftig seit: 02.03.1999

Übersichtsplan M 1:5000



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GE - GEWERBEGEBIET
- Art der Nutzung -

1.1 Einschränkung der Allgemein zulässigen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt:

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V der u.g. Abstandsliste* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß z.B. über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder 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 Einzelhandel im Gewerbegebiet

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 221, 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.

(* WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

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 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

die gemäß § 8 Abs. 3, Nr. 2 + 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1.4 Ausschluß der Wohnnutzung im Gewerbegebiet- GE

Die gemäß §8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:
" Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind"
ist innerhalb der mit ◇ ◇ gekennzeichneten Fläche nicht zulässig.
(§ 1 Abs.6 BauNVO i.V.m.§ 1 Abs. 9 BauNVO)

2. SO - SONDERGEBIETE FÜR GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE

Sortimentsabgrenzung gemäß Punkt 3.5.1 des Gem. Rd. Erl. vom 16.07.1986 Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL. NW. 1986 S. 1001) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

~~2.1 Zweckbestimmung Möbelmarkt~~

~~Folgende Wirtschaftsklassen sind im Sortiment des Möbelmarktes zulässig:~~

~~Kernsortiment:~~
- ~~WB 492 Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse~~
- ~~WB 493 Küchenschränke~~
- ~~WB 494 Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle~~
- ~~WB 495 Wohn- und Küchentische~~
- ~~WB 497 Schlafmöbel~~
- ~~WB 498 Ergänzungsmöbel~~
- ~~WB 5150 Korbmöbel~~

~~Nebensortiment:~~
- ~~WB 197 Bettwaren~~
- ~~WB 198 Matratzen und verwandte Bettartikel~~
- ~~WB 210 Abgepaßte Teppiche~~
- ~~WB 67 Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt~~

~~Einschränkung: die maximale Verkaufsfläche beträgt 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 qm.
Das Sortiment kann durch weitere, nicht zentrentypische Warengruppen bei Einhaltung der vorgegebenen Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden.~~

2.2 Zweckbestimmung Gartencenter

Folgende Wirtschaftsklassen sind im Sortiment des Gartencenters zulässig:

- aus WZ 433 15: Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren)
- WB 640 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen, anderweitig nicht genannt (einschl. Campingmöbel)
- WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW und Landmaschinen)
- WB 644 sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, anderweitig nicht genannt, Stiele
- WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und zubehör
- aus WZ 436 61: Drogerien (einschließlich Einzelhandel mit pharmazeutigen Erzeugnissen und Chemikalien, anderweitig nicht genannt)
- WB 845 Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
- aus WZ 439 10: Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen
- WB 971 Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
- WB 972 Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
- WB 973 Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen und -grün)
- WB 974 Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- WB 975 Topf- und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
- WB 976 Schnittblumen und -grün, frisch
- WB 978 Getrocknete Blumen und andere Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke anderweitig nicht genannt, fertige Blumenbindereierzeugnisse
- WB 979 Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf, anderweitig nicht genannt
- aus WZ 439 20: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren, Sämereien
- WB 970 Samen, Zwiebeln, Knotten und ähnliches von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
- WB 980 Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
- WB 981 Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzengut für Blumen, Zier- und andere Baumschulpflanzen
- WB 989 Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen und ähnliches oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger).

2.3 Zweckbestimmung Baumarkt

Folgende Wirtschaftsklassen sind im Sortiment des Baumarktes zulässig:

- aus WZ 432 73: Einzelhandel mit Bodenbelägen (ohne Teppiche)
- WB 221 Textiler Bodenbelag als Bahnware
- WB 214 Textile Bodenfliesen
- WB 215 Nichttextile Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge aus Holz, feinkeramische Bodenfliesen und andere mineralische Bauelemente wie Linoleum, Kunststoffbodenbelag, Kautschukbodenbelag)
- aus WZ 433 13: Einzelhandel mit Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeugen, Bauartikeln und ähnlichem
- WB 597 Draht und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
- WB 610 Zangen, Scheren (ohne Scheren zur Verwendung in der Landwirtschaft, Küchen- und Tafelscheren)
- WB 611 Fäustel, Hämmer, Ambosse, Schraubstöcke, Ausbeul- und Handniet-, Stemm-, Bolzensetzwerkzeuge und ähnliches
- WB 621 Schraubwerkzeuge, Abziehvorrichtungen (ohne Elektrowerkzeuge)
- WB 613 Beitel, Hobeleisen, Hobel, Schnitzwerkzeuge, Feilen, Raspeln, Äxte und Beile
- WB 614 Sägen, Sägeblätter (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
- WB 615 Zieh-, Abdreh-, Kodierwerkzeuge und ähnliches, Bohr- und Schleifapparate, Ölkännchen, Fettspritzen und dergleichen (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge und Elektrowerkzeuge)
- WB 616 Maschinenmesser (ohne solche für Küchenmaschinen, Hartmetall- und Diamantenwerkzeuge)
- WB 617 Hartmetall- und Diamantenwerkzeuge
- WB 618 Montage- und Sonderwerkzeuge, anderweitig nicht genannt Werkzeugzusammenstellungen (ohne solche aus 610 bis 617, Spezialschutzbekleidung, Anreiß- und Meßzeuge, Feinmeßzeuge und Arbeitsmesser)
- WB 619 Einfache Anreiß- und Meßzeuge für Handwerker (einschließlich Maßstäbe, aber ohne Feinmeßzeuge, Präzisionsmeßstäbe und Zeicheninstrumente)
- WB 620 Maschinen- und Präzisionswerkzeuge für die Metallzerspannung (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall- und Diamantenwerkzeuge)
- WB 621 Maschinenspannzeuge, -vorrichtungen, Maschinenschnitt-, stanz- und Formwerkzeuge anderweitig nicht genannt (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge
- WB 622 Sonstige Maschinen- und Präzisionswerkzeuge, anderweitig nicht genannt (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
- WB 623 Elektrowerkzeuge bis 2 kW
- WB 624 Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme
- WB 625 Baugeräte, anderweitig nicht genannt, Laternen
- WB 626 Gerüste, Leitern
- WB 627 Handtransportgeräte (ohne Spielwaren, Tee-, Servier- und Kinderwagen)
- WB 629 Lager-, Transport- und ähnliche Behälter aus Metall und Kunststoff bis 100 cbm (ohne Verpackungsmittel, Bürobehälter, Spezialbehälter für die Landwirtschaft, Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte)
- WB 630 Fensterbeschläge
- WB 631 Tür- und sonstige Baubeschläge (ohne Fensterbeschläge)
- WB 632 Möbel und Zierbeschläge
- WB 633 Sonstige Beschläge, anderweitig nicht genannt (ohne Waggon-, Weichen-, sanitäre und Fahrzeugbeschläge)
- WB 634 Schlösser, Schloßbestandteile, Schlüssel (ohne Fahrzeugschlösser und -schlüssel ; diese siehe 7750 und 7879)
- WB 635 Schrauben, Scheiben, Kegel- und Kerbstifte, Splinte
- WB 636 Stifte, Nägel, Nieten (ohne Büroklammern, Kegel-, Kerb-,Dekorationsstifte, Stahlnägel, Bilderhaken und Befestigungsmaterial)
- WB 637 Drahtkurzwaren, Befestigungsmaterial anderweitig nicht genannt Gardinenstangen, -bretter
- WB 638 Transport- und sonstige Rollen, Federn (ohne Uhrfedern, Bau- und Möbelbeschlägen)
- WB 6392 Buchstaben, Zahlen, Schriften aus Metall und Kunststoff (ohne Preiszahlen und -schilder
- WB 650 Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
- WB 698 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Metall und Kunststoff (ohne Kunststoffplatten)
- WB 6980 Bauprofile aus Metall und Kunststoff
- WB 6982 Fenster, Fensterzargen, Fensterbänke aus Metall und Kunststoff z.B. Wohnraum-, Dach-, Büro-, Keller-, Industriefenster
- WB 6983 Türen, Tore, Türzargen aus Metall und Kunststoff z.B. Zimmer-, Hauseingangs-, Balkon-, Keller-, Feuerschutz-, Flügel-, Hebe-, Schiebe-, Dreh-, Falt-, Pendel-, Aufzugstüren, Garagen-, Kipp-, Schwingtore
- WB 6984 Fertigtreppen und Treppenelemente aus Metall und Kunststoff
- WB 6985 Wand-, Deckenverkleidungen aus Metall z. B. Innenwand-, Außenwandverkleidungen, Fassadenverkleidungselemente
- WB 6986 Innenwände aus Metall und Kunststoff z.B. Unterkonstruktionen leichte Trenn-, Falt-, Schrank-, Lichtwände (transparent). Decken anschlüsse
- WB 6987 Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen aus Metall und Kunststoff (auch Rollos und Markisen aus textilen und anderen Stoffen) z.B. Jalousien, Jalousetten, Rolläden, Klappläden, Sonnenschutz blenden
- WB 6989 Sonstige Bauelemente und Bauteile aus Metall und Kunststoff, anderweitig nicht genannt z.B. Briefkastenanlagen, Fußabstreifgitter roste, Lichtschächte, Geländer, Haustürvordächer, Kamin-, Heiz körperverkleidungen, Profil-, Sockel- Abschluß, Treppenstufenleisten
- aus WZ 433 15: Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elktrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren)
- WB 640 Balkon-, Terrassen- und Gartenelnrichtungen anderweitig nicht genannt (einschließlich Campingmobeln)
- WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2kW und Landmaschinen)
- WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, anderweitig nicht genannt, Stiele
- WB 646 Ketten (ohne Schmuck, Gleitschutz-, Stahlgelenk- und Hundeketten)
- WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- aus WZ 433 40: Einzelhandel mit Möbeln (ohne Büromöbel)
- WB 4983 Badezimmerschränke und ähnliches
- aus WZ 433 70: Einzelhandel mit Tapeten
- WB 76 Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)
- aus WZ 433 80: Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung
- WB 680 Sanitäre Becken und Wannen, deren Zubehör (ohne Armaturen, Becken und Wannen aus Beton)
- WB 681 Wasserheizer für Zentral- und Einzel- Warmwasserbereitung, Badeöfen
- WB 682 Wassernachbehandlungsgeräte, Wasserzähler
- WB 683 Armaturen für die Wasserinstallation (ohne Schlauch- und Feuerlöscharmaturen)
- WB 684 Öl- und Gasarmaturen Armaturen für die Heizungsinstallation
- WB 685 Heizkörper, -kessel, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Öl- und Gaszähler
- WB 687 Haltevorrichtungen, Dichtungs- und Isoliermaterial für Installationszwecke (ohne Isolierbänder und Bautenschutzmittel)
- WB 688 Dachrinnen, Kanalartikel aus Metall und Kunststoff
- WB 689 Sanitärzellen, Installationswände, Schwimmbecken, Saunas
- aus WZ 433 90: Einzelhandel mit Holzwaren, anderweitig nicht genannt Korb-, Kork-, und Flechtwaren, Kinderwagen
- WB 517 Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke
- aus WZ 434 11: Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt
- WB 380 Elektromotoren und -generatoren (ohne Schweißstromerzeugungsaggregate und Fahrmotoren für Kraftfahrzeuge)
- WB 381 Transformatoren, Stromrichter (ohne Übertrager und Drosselspulen für die Nachrichtentechnik, Dreh-, Schweißtransformatoren, Schweißstromrichter und Spielzeugtransformatoren
- WB 382 Akkumulatoren und -batterien, Primärelemente, Starkstromkondensatoren (ohne Akkumulatoren und Batterien für Fahrzeugantrieb und -beleuchtung, Starkstromkondensatoren der Fernmelde- und Hochfrequenztechnik)
- WB 384 Hoch- und Niederspannungsschaltgeräte und -anlagen
- WB 385 Installationsgeräte bis 1000 Volt
- WB 387 Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Kabelgarnituren, Frei- und Fahrleitungsarmaturen (ohne Fahrzeugkabel und -Kabelsätze)
- WB 390 Elektrische Geräte für Gewerbe, anderweitig nicht genannt (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW, Heißwasserbereiter, Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
- WB 394 Glüh- und Entladungslampen (ohne Foto-, Kino- und Fahrzeuglampen
- WB 3987 Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte
- aus WZ 434 20: Einzelhandel mit Leuchten
- WB 3933 Batterie und Dynamoleuchten (ohne Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten
- WB 3935 Sonstige Leuchten (ohne Foto- und Kinoleuchten, Elektronenblitzgeräte, Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten, Wohnraumwand- und Deckenleuchten, andere Wohnraumleuchten) zum Beispiel Flutlichtstrahler, Werbe-, Signal- und Unterwasserleuchten, Christbaumketten)
- WB 3939 Zubehör, Einzel- und Ersatzteile für elektrische Leuchten, anderweitig nicht genannt (ohne solche Foto-, Kino-, Fahrzeugleuchten und Elektroblitzgeräte)
- aus WZ 436 65: Einzelhandel mit Feinseife, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren
- WB 1598 Haushaltsbürsten und -besen (auch Staubwedel und ähnliches aber ohne Stiele z B Toilettenbürsten)
- aus WZ 436 80: Einzelhandel mit Lacken, Farben
- WB 72 Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, Lacke und Lackfarben)
- WB 73 Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- WB 74 Lacke und Lackfarben (einschließlich Polituren und Mattierungen)
- WB 75 Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und -bürsten (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben und -malmittel)
- aus WZ 438 15: Einzelhandel mit Kraftwagenteilen, -zubehör und -reifen
- WB 774 Elektrische Betriebsausrüstung für Verbrennungsmotoren und Kraftwagen, Tachometer und ähnliche feinmechanische Kraftwagenteile
- WB 775 Andere Kraftwagenteile, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifungen)
- WB 777 Bereifungen (ohne solche für Kraft- und Fahrräder)
- WB 778 Kraftwagenzubehör, anderweitig nicht genannt
- WB 779 Autopflegemittel
- aus WZ 438 50: Einzelhandel mit Zweirädern, Zweiradteilen, -zubehör und -reifen
- WB 783 Andere Kraftradteile und Zubehör, anderweitig nicht genannt
- WB 785 Elektrische Ausrüstung, Tachometer und ähnliches, Bereifungen für Fahrräder
- WB 787 Andere Fahrradteile und Zubehör, anderweitig nicht genannt
- aus WZ 439 91: Einzelhandel mit sonstigen Waren anderweitig nicht genannt (ohne Gebrauchtwagen, anderweitig nicht genannt)
- WB 4105 Arbeitsschutzbrillen
- WB 593 Walzstahl (ohne vorgewalztes Stahlhalbzeug und Oberbaumaterial für Feld- und Industriebahnen)
- WB 594 Weiterverarbeiteter Walzstahl
- WB 595 Stahl- und Kunststoffrohre (einschließlich Rohrverbindungsteile, aber ohne Elektro-, Guß-, Öfen- und Regenrohre)
- WB 598 Schmiedehalbzeug, Schmiedestücke, anderweitig nicht genannt aus Stahl
- WB 599 Eisen-, Stahl- und Tempergußerzeugnisse, anderweitig nicht genannt, Preß-, Zieh- und Stanzteile aus Stahl, anderweitig nicht genannt
- WB 602 Halbzeug aus Leichtmetall und -legierungen
- WB 603 Halbzeug aus Kupfer und -legierungen
- WB 604 Halbzeug aus anderen NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußerzeugnisse)
- WB 605 Gußerzeugnisse aus NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußerzeugnissen)
- WB 690 Rohholz, auch entrindet oder grob zugerichtet; imprägnierte Stangen, Maste, Pfähle
- WB 692 Schnittholz, Schwellen, Schwarten, Spreißel, Späne, Hackschnitzel, verleimte Balken, Zäune, Schalungstafeln aus Vollholz
- WB 693 Hobelware, Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz und Kunststoff (ohne Bodenbeläge)
- WB 694 Furniere, Sperrholz, Holzfaser- und Holzspanplatten, Kunststoffplatten, anderweitig nicht genannt (ohne Wand- und Deckenverkleidungen)
- WB 696 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Holz, anderweitig nicht genannt (ohne Holzplatten)
- WB 70 Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten und ähnliches
- WB 840 Hanf- und Hartfasererzeugnisse anderweitig nicht genannt
- WB 841 Schläuche, technische Gummi-, Lederwaren, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifungen und chirugische Schläuche)
- WB 842 Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel (ohne Diamantenschleifkörper)
- WB 843 Sonstiger technischer Bedarf, anderweitig nicht genannt
- WB 844 Halbzeug aus Kunststoff, anderweitig nicht genannt
- WB 8496 Bautenschutzmittel (ohne Holzschutz-, Brandschutz- und Isolieranstrichmittel) z.B. Betonschutzmittel, Putzhärter, Einschalungsmittel, Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- WB 8497 Wachse und Wachswaren, anderweitig nicht genannt (ohne Kerzen)
- WB 8499 Sonstige chemisch technische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt z.B. Kautschukhilfs-, Schweißhilfsmittel, Härter und Stabilisatoren für Kunststoffe, Feuerlöschmittel, Isoliermassen für die Elektrotechnik, Säurekitt, Anlaß-, Glüh-, Härtesalze
- WB 9048 Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet (ohne Firnisse, Öle und anderes für Anstrichfarben, technische Fettsäuren)
- WB 9295 Bitumen und Bitumenemulsionen

3. BEPFLANZUNG PRIVATER STELLPLÄTZE IM GE/SO-GEBIET

Je 6 Stellplätze ist ein 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 21 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.
Es sind Baumarten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Liste 1- Bäume

Acer platanoides "Emerald Queen"	kegelförmiger Spitzahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Carpinus betulus	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	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

4. Bauverbotszone /Baubeschränkungsbereich der A59

4.1 Bauverbotszone:
Längs der A59 dürfen nicht errichtet werden:
Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Diese Festsetzung gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

4.2 Baubeschränkungsbereich
In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn,
a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen,
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken 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. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenverwaltung einzuholen,
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.
Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen.

(§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §9 Abs.2 FStrG)

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

5.1 Bepflanzungen
Die im Bebauungsplan mit o o o gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft und dicht mit heimischen Sträuchern, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.
Als dichte Bepflanzung im Sinne dieser Festsetzung gilt folgendes Pflanzschema:

Pro angefangene 50 qm gekennzeichnete Pflanzfläche sind ein Baum, Stammumfang 20 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) und drei Sträucher anzupflanzen.
Es sind überwiegend Gehölzarten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste 2 zu verwenden.
Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb dieser Pflanzflächen ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1.1 Bepflanzungen im Schutzstreifen der Erdgasleitung
Innerhalb des Schutzstreifens (b = 5,0 m) der Erdgasleitung Heuserweg ist ausschließlich die Anpflanzung von Sträuchern zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1.2 Bepflanzung entlang der BAB 59
Innerhalb des mit xxx gekennzeichneten Teils der zu bepflanzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der A 59 ist ausschließlich die Anpflanzung von Sträuchern zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Liste 2 - Gehölze -

Bäume

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

Sträucher

Amelanchier cacadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii in Sorten	Schmetterlingsstrauch
Cornus sanguinea	Hartriegel
Deutzia in Arten und Sorten	Maiblumenstrauch
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kollwitzie
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

5.2 Fassadenbegrünung
Bei der Errichtung der baulichen Anlagen sind die Fassadenflächen entlang der mit ■ ■ ■ gekennzeichneten Baugrenzen zu begrünen. Hierbei sind, bezogen auf die Gesamtlänge der Fassadenabwicklung alle 7,50 m ein Rankgerüst/-hilfe an der Fassade anzubringen und mit Pflanzen der Liste 3 zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:
-- Vordächer
-- Rampen
-- notwendige Fassadenöffnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Liste 3 - Kletternde und rankende Pflanzen

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

5.3 Erhalt der Vegetation
Sämtliche festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung entsprechend zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B. 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 (STUA) ist im Einzelfall zu beteiligen.

2. Private Straßenverkehrsflächen
Die Eintragung der Straßenführung auf den Privatgrundstücksflächen sowie die Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Hinweise ohne rechtliche Bindungen.

C. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. §86 BAUONW

Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur in Verbindung mit baulichen Anlagen zulässig. Dabei darf die Werbeanlage die zugehörigen baulichen Anlagen um max. 3.0m in der Höhe überschreiten.

Textliche Festsetzungen der 5. Änderung:

SO-Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe

Im Rahmen der o.g. Zweckbestimmung sind zulässig

- großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 3.000 qm Verkaufsfläche, sofern das angebotene Sortiment folgenden Wirtschaftsklassen eines Möbelmarktsortiments zugeordnet werden kann (Positivliste):

  Kernsortiment
  - WB 492 Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse
  - WB 493 Küchenschränke
  - WB 494 Poster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle
  - WB 495 Wohn- und Küchentische
  - WB 497 Schlafmöbel
  - WB 498 Ergänzungsmöbel
  - WB 5150 Korbmöbel

  Nebensortiment (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche)
  - WB 197 Bettwaren
  - WB 198 Matratzen und verwandte Bettartikel
  - WB 210 abgepaßte Teppiche
  - WB 67 Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschen für den Haushalt

- sonstige Einzelhandelsbetriebe oder Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm, sofern das angebotene Sortiment ganz oder teilweise nicht der unter Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen der 4. Änderung genannten Liste zugeordnet werden kann (Negativliste); die Absätze 2 und 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 der 4. Änderung sind entsprechend anzuwenden,

- sonstige Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie vom Emissionsverhalten nach der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Mbl. NW., S. 503) der Abstandsklasse VII zuzuordnen sind oder geringere Abstände erfordern.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Ergänzungen der Kern- und Nebensortimente zulässiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch nicht zentrentypische Warengruppen,

- Betriebe und Anlagen des nächst höheren Abstandes der Abstandsliste, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß z.B. über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzen, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Einzelhandelsbetrieb oder sonstigen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.