S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bereich des Bebauungsplanes Sp 22, Blatt 1, 2 und 3 gemäß § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

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 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 Abstimmung der Gebäude

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Firstrichtungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden, sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

§ 3.2 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.

§ 3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen unmittelbar an Gebäuden 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 angeberacht werden,

- an untergeordneten Gebäudeteilen wie Aufzugsschächten, Schornsteinen etc. angebracht werden und weithin sichtbar in Erscheinung treten.

§ 3.4 Einfriedigungen

Im gesamten Vorgartenbereich und entlang der öffentlichen Grünflächen sind nur durchsichtige Einfriedigungen (Gitter o.ä.) zulässig, die die geforderte Bepflanzung der Grünflächen erkennen lassen.
Im Bereich von Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung nicht höher als 0,7 m sein.
Auf den übrigen Grundstücksteilen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

§ 3.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Auf allen nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine dichte Bepflanzung mit den u.a. Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Ebenso sind die einzelnen Gewerbegrundstücke untereinander durch Gehölzpflanzungen abzugrenzen. Hierzu sind Pflanzstreifen in einer Breite von 4 m (jeweils 2 m auf beiden Grundstücken) anzulegen und mit standortgemäßen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Der Anbau von Pflanzen für den Verzehr ist nicht zulässig.

Bereiche, in denen Gebäude oder Gebäudeteile bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, bleiben von den Bepflanzungsvorschriften ausgenommen.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.

Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus Glutinosa	Schwarzerle
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum Vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera periclymeum	Waldgeißblatt
Populus alba	Weißpappel
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes sanguineum	Wilde Johannisbeere
Robinia pseudocacia	Robinie
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia	Holländische Linde
Ulmus glabra	Bergulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

§ 3.6 Begrünung von Stellplätzen

Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Flächen sowie die Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material anzulegen. Bei der Anlage von Stellplätzen sind Bäume vorzusehen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm).

Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzusehen. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 5 qm vorzusehen. Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer platanoides 'coumnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium 'Plena'	Süßkirsche, gefülltblühend
Tilia americana 'Nova'	Riesenblättrige Linde
Tilia 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde

Kleinkronige Sorten und Sorten mit kugelförmiger Krone sind nicht zugelassen (Kugelakazie, Kugelahorn u.ä.).

§ 3.7 Fassadenbegrünung

Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind zu begrünen, sofern sie auf einer Länge von mindestens 10 m Wandlänge keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 qm vorzusehen. Je nach Pflanzenart sind die erforderlichen Kletterhilfen zu verwenden. Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Hedera helix	Gem. Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Clematis in Sorten	Waldreben
Polygonum aubertii	Knöterich

Hinweise und Empfehlungen

Um die anfallenden Niederschlagsmengen zu verringern, werden Dachbegrünungsmaßnahmen empfohlen. Insbesondere sollten Gebäude mit insgesamt mehr als 20 qm Dachfläche begrünt werden.

Bei Raseneinsaat sind statt pflegeintensiven Rasenmischungen Extensiv-Rasensaaten zu verwenden. Der Pflegestandard ist möglichst gering zu halten. Es werden zweischürige Wiesen vorgeschlagen.

Weiterhin wird der Einbau von Regenwasseranlagen zur Nutzwassergewinnung empfohlen.

§ 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.

§ 5 Inkrafttreten

Vorstehende Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

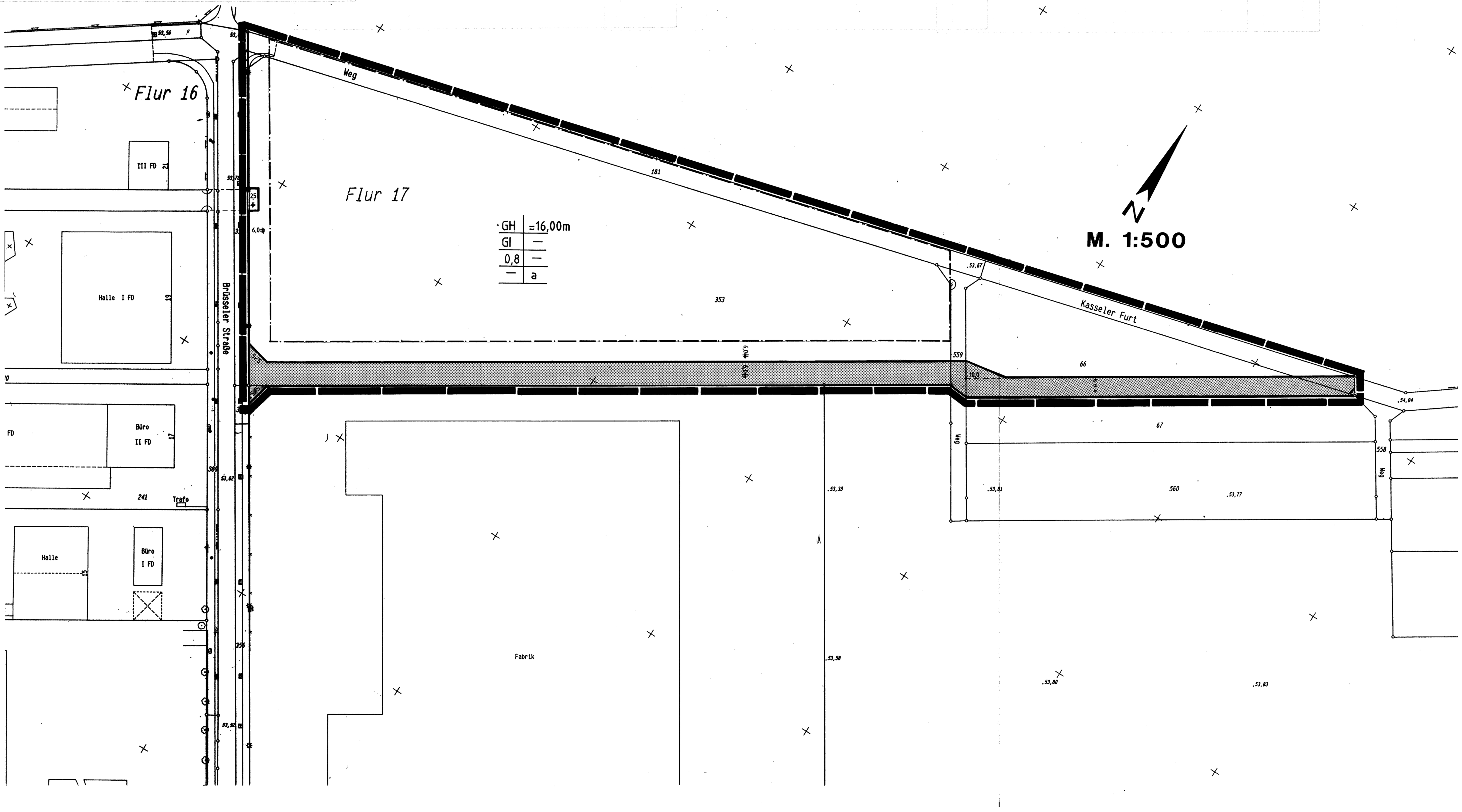
Bekanntmachungsanordnung:

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 dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß 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-Sieglar, den Jaax, Bürgermeister



DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ~~Z.T.~~ EINE ABZEICHNUNG ~~VERGRÖSSERUNG~~ DER KATASTERFLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE IM MASSTAB 1: DURCH ~~URAUFNAHME – VEREINFACHTE – TEIL – NEUVERMESSUNG~~. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE) ~~DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z.T. – NEU KARTIERT, NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II), NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG – UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERM.) – NACH EINER NEUVERMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PAKT. ANWEISUNG.~~ DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND. DIE GESTRICHELT DARGESTELLTEN GEBÄUDE WURDEN TOPOGRAPHISCH EINGEMESSEN. AUSGEFERTIGT DEN 21. MÄRZ 1990

(SIEGEL)

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS VOM Mai 1989 ÜBEREIN.

DEN 28. November 1991

IM AUFTRAGE

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

DEN 28. November 1991

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN

TROISDORF, DEN 3.2. 19 92 STADT TROISDORF DER STADTDIREKTOR I.V. gez. Pietrek Techn. BEIGEORDNETER

(SIEGEL)

Der Aufstellungs-, Änderungs-, Erweiterungsbeschluß dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Troisdorf gefaßt: am 19.12.89 (§ 2 Abs. 1 BauGB) ~~am (§ 2 Abs. 1 und 4 BauGB) am (§ 13 Abs. 1 BauGB)~~	
Die Bürgerbeteiligung hat am 18.1.90 ~~hat nicht~~ stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet gez. Chrispeels	
Die Offenlegung – ~~die Durchführung als vereinfachtes Änderungsverfahren~~ – dieses Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt Troisdorf am 10.12.91 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 und ~~§ 13 Abs. 1~~ BauGB)	Troisdorf, den gez. Jaax Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 13.2.92 bis einschl. 18.3.92 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 05.02.92 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Troisdorf, den 14.7.92 Der Stadtdirektor i.V. gez. Pietrek Techn. 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 7.7.92 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) gez. Uwe Göllner Ratsmitglied	Troisdorf, den 14.7.92 str. gez. Klaßmann Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am angezeigt. (§ 11 Abs. 1 und 3 BauGB)	Troisdorf, den Beigeordneter
Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 4.8.1992 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 14.10.1992 Az. -35.2.12-96.01/162.92	Köln, den 14.10.92 Der Regierungspräsident Im Auftrag gez. Liese
~~Der Rat der Stadt Troisdorf hat am beschlossen, den Auflagen beizutreten~~	~~Troisdorf, den Bürgermeister~~
Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung des Regierungspräsidenten~~ – der Durchführung des Anzeigeverfahrens – ist am 14.11.92 erfolgt. (§ 12 BauGB)	Troisdorf, den 17.11.92 Der Stadtdirektor i.V. gez. Pietrek Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 22.1.1991 (BGBl I S. ...)
Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 18.12.1984 (GV NW 1984 S. 803)
Abstandserlaß des MURL vom 1990

Zu diesem Plan gehört ein Textteil (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BauO NW)
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung (§ 81 BauO NW)

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

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

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)
NR	Nutzungsregelung + Erläuterung siehe textl. Festsetzungen unter 1.2
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL / GFZ (Z.B. 0,8)
3,0	BAUMASSENZAHL / BMZ (Z.B. 3,0)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL / GRZ (Z.B. 0,4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)
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)
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE, Erläuterung siehe textl. Festsetzungen, Punkt 3.
TH	TRAUFHÖHE
GH	Gebäudehöhe
	BAULINIE
	BAUGRENZE

NUTZUNGSSCHEMA

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

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)

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) · HS GS/O W/A 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

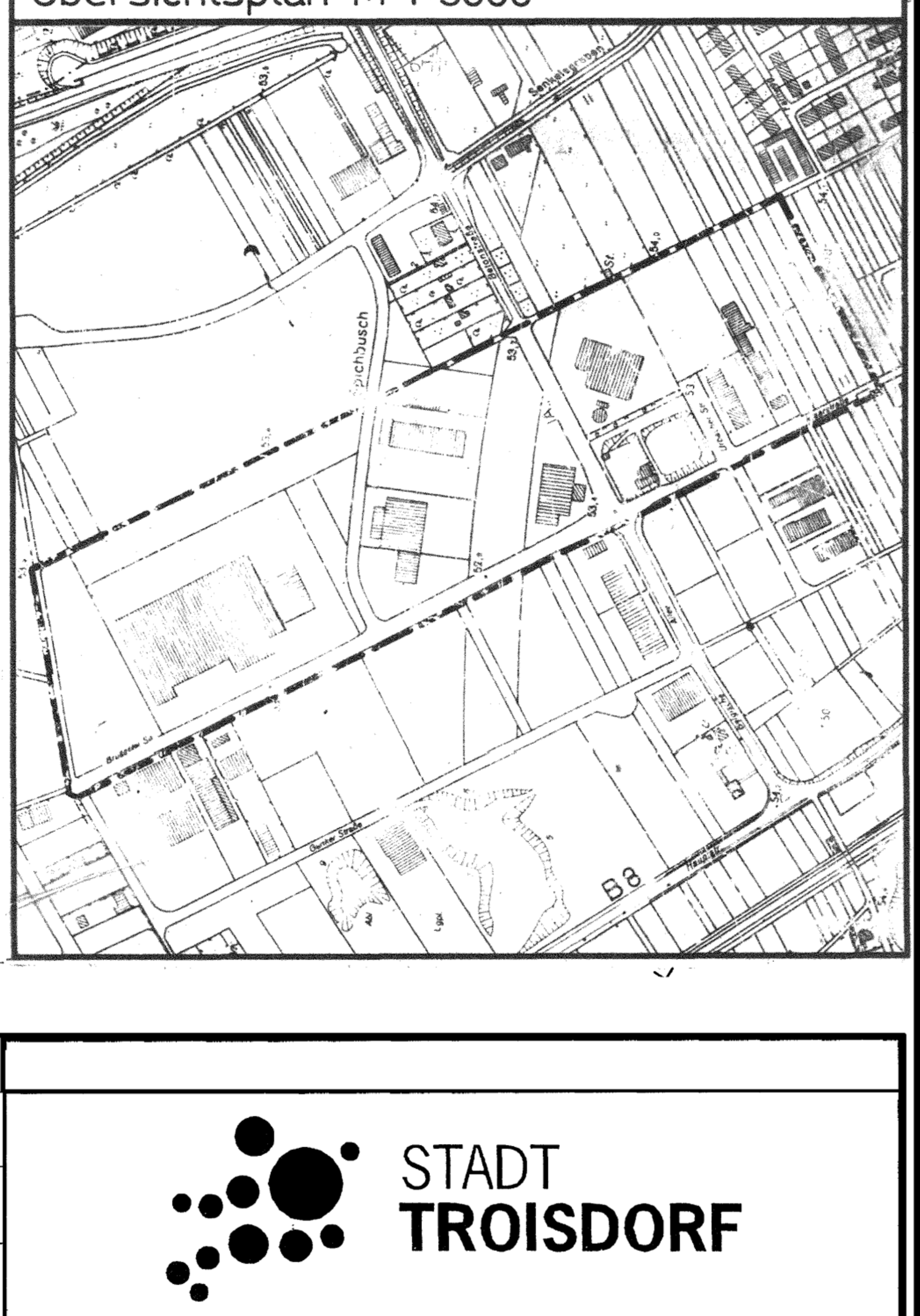
stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 22 Blatt 2

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 14.11.1992

Übersichtsplan M 1:5000



T E X T L I C H E   F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan Sp 22, Blatt 2

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichem Umfang betrieben wird.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 1990 wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL von 1990 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

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

Es sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn (STAWA) ist im Einzelfall zu beteiligen.

1.2 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichem Umfang betrieben wird.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Fläche zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von 1990 nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:

Zone 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL von 1990 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL von 1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. Zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Als Ausnahme können in den Zonen 1 und 2 Betriebe und Anlagen größerer Abstände der Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Es sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn (STAWA) ist im Einzelfall zu beteiligen.
Die Abstandsliste zum Runderlaß des MURL von 1990 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. a = abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rauch- und Abluftschornsteine.

5. Hinweise

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf.

Die vorliegende Plangrundlage ist eine ‚Abzeichnung der Kataster-Flurkarte. Die Darstellung entspricht dem ~~gegenwärtigen~~ Zustand: vom Juni 2000	Troisdorf, den 09.10.2000 (Siegel) i. V. Cordier Sachgebietsleiter Vermessung/~~ÖbVI~~
Die Darstellung stimmt mit dem örtlichen Zustand vom März 1990 überein.	Troisdorf, den 09.10.2000 (Siegel) i. V. Cordier Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Troisdorf, den 09.10.2000 (Siegel) i. V. Cordier Sachgebietsleiter Vermessung
Es wird bescheinigt, daß die vorstehenden Unterschriften einschl. der Datenangaben mit den Originalfolien des Bebauungsplanes übereinstimmt	Troisdorf, den 09.10.2000 (Siegel) Chrispeels Amtsleiter Stadtplanungs- und Vermessungsamt
~~DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN.~~ DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.	Troisdorf, den 09.10.2000 Der Bürgermeister i.V. (Siegel) Pietrek Erster u. Techn. Beigeordneter
Der ~~Aufstellungs~~-, Änderungs-, ~~Erweiterungs~~beschluß dieses Planes wurde vom Umwelt- und Planungsausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung“~~ des Rates der Stadt Troisdorf am 07.06.2000 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)	
Die Bürgerbeteiligung hat am 30.08.2000 – ~~hat nicht~~ – stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch das Planungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.	Troisdorf, den 09.10.2000 Chrispeels
Der Umwelt- u. Planungsausschuß/~~Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung“~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf des Bebauungsplanes am 07.06.2000 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den 09.10.2000 Bregenhorn Vors. d. Umwelt- u. Planungsausch./~~Sonderaussch. "Innenstadtentwicklung"~~
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 02.11.2000 bis 04.12.2000 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 24.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Troisdorf, den 12.12.2000 Der Bürgermeister i.V. Pitrek Erster u. Techn. Beigeordneter
Die erneute Offenlegung – die eingeschränkte Beteiligung – hat der Umwelt- u. Planungsausschuß/Sonderausschuß „Innenstadtentwicklung“ des Rates der Stadt Troisdorf am .... beschlossen. (§ 3 Abs. 3 u. § 13 BauGB)	Troisdorf, den .... Der Bürgermeister i.V. Vors. d. Umwelt- u. Planungsaussch./Sonderaussch. "Innenstadtentwicklung
Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 u. 3 BauGB)	Troisdorf, den .... Der Bürgermeister i.V. Erster u. Techn. Beigeordneter
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 06.02.2001 als Satzung beschlossen. (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Troisdorf, den 28.03.2001 Uedelhoven Der Bürgermeister
Die Bekanntmachung – ~~der Genehmigung der Bezirksregierung~~ – ist am 10.04.2001 erfolgt. (§ 10 Abs. 3 BauGB)	Troisdorf, den 10.04.2001 Der Bürgermeister i.V. Pitrek Erster u. Techn. Beigeordneter

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr. **SP 22 Blatt 2**

Änderung Nr.: **1**

Rechtskräftig seit: **10.4.2001**

Übersichtsplan M 1:5000

