stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 22

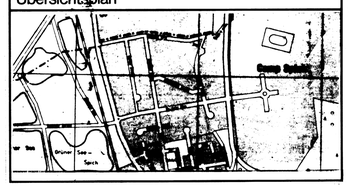
Änderung Nr.: 1 Blatt 4

Abgrenzung

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist im Bebauungsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.

Rechtskräftig seit

Übersichtsplan



M 1:500

0 50 100 150

textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. GI- Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3, Ziff. 2 Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

2. GE- Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung

Nicht zulässig sind: Ausnahmen nach § 8, Abs. 3, Ziff. 2 Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des kurzfristigen bis mittelfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Textilien, Kosmetika usw.) sportliche Einrichtungen, auch wenn sie gewerblich betrieben werden, Müll-, Schrott- und Abfallplätze (Anlagen nach dem Abfallbeseitigungsgesetz).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten.

3. Immissionsschutz

Innerhalb der 5o m breiten Grünzone zwischen den Gewerbeflächen und dem Wohngebiet ist ein 4 m hoher Lärmschutzwall mit 1o m Fußbreite anzulegen, und mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

In der 1oo m breiten GE- Ausweisung sind nur Betriebe zulässig, die die Immissionsrichtwerte von 6o dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten und die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben und Aerosolen haben (ausgenommen sind Heizungsanlagen). Die Zulässigkeit anderer Betriebsarten wird von entsprechenden Einzelgutachten abhängig gemacht.

4. Der ausgewiesene 1o m Schutzstreifen der Nato-Pipeline darf nicht überbaut oder überlagert, mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt oder durch sonstige Einwirkungen belastet werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden. Der Überfahren des Schutzstreifens ist nur in Absprache mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft an den ggfls. besonders zu schützenden Stellen gestattet.
Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind nur nach vorheriger Abstimmung und unter Aufsicht eines Beauftragten der Gesellschaft zulässig.

5. Bauweise

a= abweichende Bauweise

Es darf an die gemeinsamen Grenzen angebaut werden. Wird nicht an die Grenzen angebaut, ist ein Abstand einzuhalten, der den Bestimmungen des § 7 (3) BauO NW entspricht.
(Bauwich) (§ 22 (4) Bau NVO)

6. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

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

7. Wohnungen und Büros

Wohnungen und Büros sind nur in Gebäuden oder Gebäudteilen zulässig, die innerhalb eines 2o m Bereiches, gemessen ab vorderer Baugrenze, liegen müssen.
Die Baugrenze parallel zur B8 gilt als hintere Baugrenze.
Pro Grundstück ist nur eine Wohnung zulässig. Sie darf nicht im Erdgeschoß liegen.

8. Gestaltungsvorschrift gemäß III. Verordnung zur Durchführung des BBa G i. V. m. § 1o3 BauO NW

8.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen sind einzugrünen. Die Verlegung von nicht überbauten Flächen ist nur für notwendige Zufahrten, Wendemöglichkeiten, Stellplätze u.ä. vorzunehmen, soweit sie nachweislich für den innerbetrieblichen Ablauf erforderlich sind.

Pro 15o qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die 6 m breiten durch überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Straßen sind gärtnerisch zu gestalten.

8.2 Einfriedigungen

Im gesamten Vorgartenbereich sind nur durchsichtige Einfriedigungen zulässig, die die geforderte Bepflanzung der Vorgärten erkennen lassen (Gitter o.ä.)

Für die übrigen Grundstücksteile gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

Im Bereich von Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung die Höhe von o,7o m nicht überschreiten.

8.3 Werbungen

Werbetafeln und Leuchtreklamen sind von Größe und Ausstrahlung her so aufzustellen, daß sie keine Auswirkungen auf den fließender Verkehr, vor allem im Bereich der B 8, haben können.

9. Hinweise

9.1 Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Attikahöhen) von Haupt- und Nebengebäuden und von benachbarten Bauten (Grenzbebauung) sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

9.2 Ordnungswidrig im Sinne von § 156 BBauG und von § 1o1 BauO NW handelt, wer gegen diesen Bebauungsplan einschließlich seiner textlichen Festsetzungen verstößt.

Hinweise 9.3

Gemäß §9 BFStrG dürfen von der B8 aus keine Grundstückszufahrten oder Zugänge angeschlossen werden.