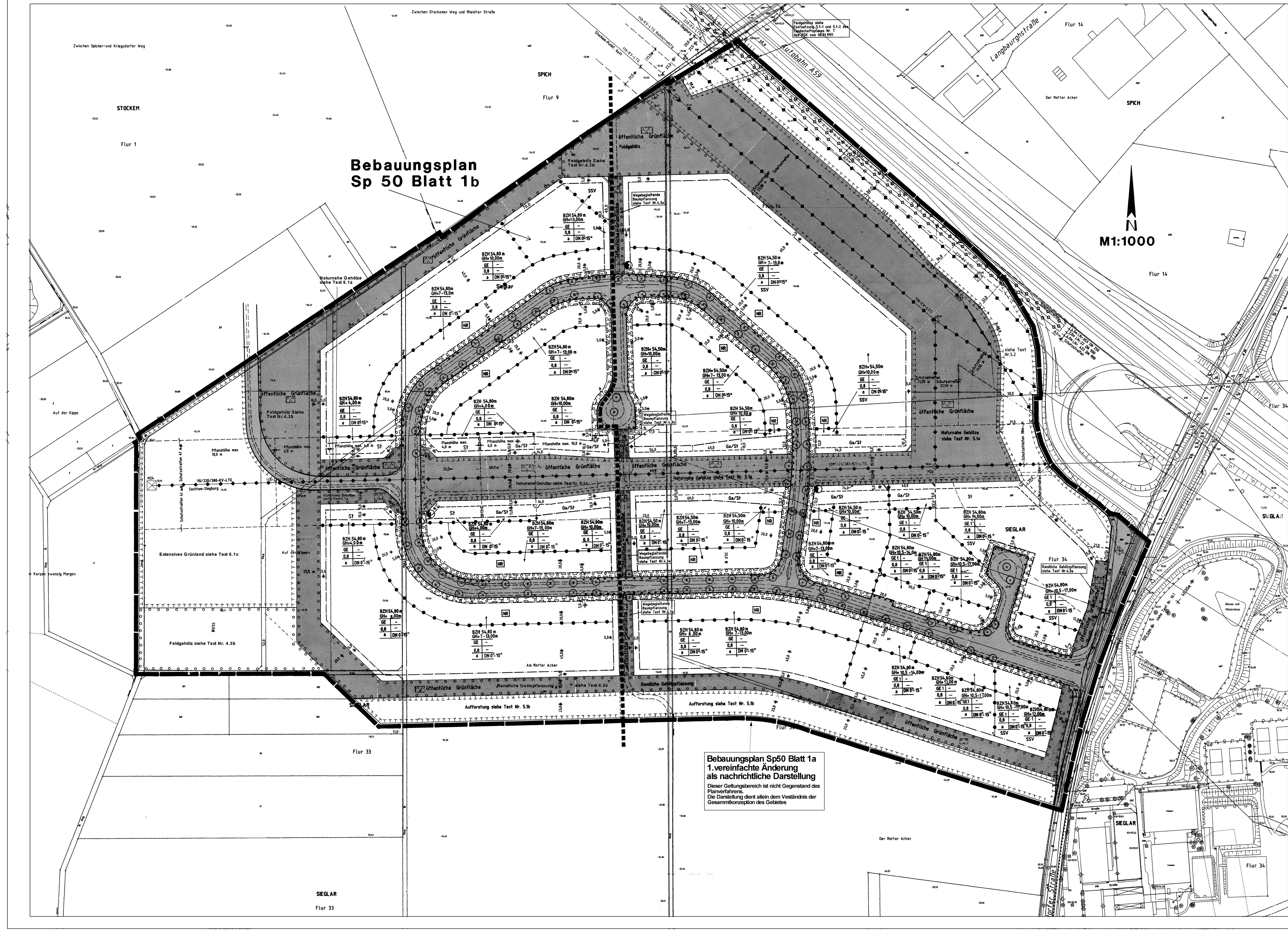


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet GE

1.1.1 Einzelhandel
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, generell zulässig.

1.1.2 Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen
Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zugelassen. Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

1.1.3 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.1.5 Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung)
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässige Nutzung ist mit der Beschränkung auf eine Wohnung pro Betriebsgrundstück ausschließlich in Obergeschossen ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 NR (Nutzungsregelung)
Die nach § 8 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe sind auf den Grundstücken, die im Bereich von mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen liegen, ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig. Abweichend von der vorstehenden Regelung können bei Ausschöpfung der Festsetzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe auch außerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zugelassen werden. Die nach § 8 Abs. 1 allgemein zulässigen Lagerplätze sind innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

2 Bauweise

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

3 Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen "Ga/St" darf die Höhe der Garagen 60,80 über NN nicht überschreiten.

3.2 Pro Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6,0 m Breite zulässig. Eine zweite Zufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bedarf im Einzelfall nachgewiesen wird.

4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Im Bereich der Gewerbegrundstücke

a) Bepflanzung der Gewerbegrundstücke
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche des Gewerbegrundstückes sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Darin enthalten sind der 5,0 m breite Pflanzstreifen an der Erschließungsstraße, Nr. 4.1 b), die Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken, Nr. 4.1 c), die Versickerungsflächen, Nr. 4.1 d) und die Stellplatzbegrünung, Nr. 4.1 f). Davon sind mindestens 50 % als Gehölzpflanzung gemäß der folgenden Pflanzliste und der Pflanzliste zu Nr. 4.1 b) anzulegen, soweit sie nicht der Versickerung dienen. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind die in der Planzeichnung vermerkten, maximal zulässigen Endwuchshöhen der Bepflanzungen zu beachten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Schädigung zu ersetzen. Versiegelte und befestigte Flächen werden auf den zu bepflanzenden Grundstücksanteil nicht angerechnet.

Pflanzliste
Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Sträucher
(in Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, 5 Tr, 100/150
Corylus avellana	Haselnuß	Str, 5 Tr, 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str, 3 Tr, 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv, 3 Tr, 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str, 4 Tr, 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, 4 Tr, 100/150
Salix caprea	Salweide	Str, 4 Tr, 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150

(zu einem Anteil von 20 % sind Solitärsträucher, 3xv, 200/250 in den Pflanzungen zu verwenden.

b) Pflanzstreifen an der Erschließungsstraße
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Erschließungsstraßen sind als Grünstreifen gemäß der folgenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Unterbrechung des Grünstreifens ist nur durch Zugänge im notwendigen Umfang und durch Zufahrten entsprechend der Festsetzung 3.2 zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen, Pflanzabstand 1 x 1m)

Berberis verruculosa	Warzen-Berberitze	mB, 40/50
Chaenomeles "Nicoline"	Zierquitte	mB, 40/60
Chaenomeles "Nivalis"	Zierquitte	mB, 40/60
Hedera helix	Efeu	mB, 4-6 Tr, 40/60
Lonicera xylosteoides "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche	40/60
Mahonia aquifolium	Mahonie	mB, 30/40
Potentilla "Klondike"	Fingerstrauch	40/60
Rosa "Mainaufeuer"	Rose	GKl. A
Rosa "Moje Hammarberg"	Rose	GKl. A
Rosa "Rosa Immensee"	Rose	GKl. A
Rosa "The Fairy"	Rose	GKl. A
Epimedium "Frohnleiten"	Elfenblume	
Lavandula angustifolia "Hidcote Blue"	Lavendel	
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	
Vinca minor	Immergrün	

c) Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken
Entlang den Grundstücksgrenzen zu anderen Baugrundstücken ist außerhalb des Pflanzstreifens an der Erschließungsstraße, Nr. 4.1 b), grenzbegleitend ein 2 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten zu Nr. 4.1 a) und Nr. 4.1 b) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Bereiche mit Grenzbebauung.

d) Versickerungsflächen
Die Versickerungsmulden sind mit einer Landschaftsrasenmischung zu begrünen, dauerhaft extensiv zu pflegen und randlich mit den Strauchgehölzen gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 5 Tr, 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, 4 Tr, 100/150
Salix purpurea	Purpur-Weide	Str, 4 Tr, 100/150
Salix viminalis	Korbweide	Str, 4 Tr, 100/150

e) Fassadenbegrünung
Mindestens 30 % der Außenwandflächen der Gebäude sind mit Kletterpflanzen gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Clematis "Rubens"	Anemonen-Waldrebe	2xv, mTB
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein	2xv, mTB, 3-4 Tr
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein	2xv, mTB, 60/80

f) Stellplatzbegrünung
Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind abweichend von dieser Festsetzung in Bereichen mit einer maximal zulässigen Endwuchshöhe von 10 m kleinkronige Bäume gemäß der folgenden Pflanzliste sowie in den Bereichen mit einer Endwuchshöhe von 4 m und 6 m Sträucher gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Zum Schutz vor Beschädigungen sind die Bäume und Sträucher durch Poller o.ä. zu schützen. Je Baum oder Strauch ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm mit Bodendeckern und Stauden gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 16/18

Kleinkronige / kleinbleibende Bäume bis ca. 8 m

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn	H, 3xv,16/18
Amelanchier araborea "Robin Hill"	Felsenbirne "Robin Hill"	H, 3xv,16/18
Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn	H, 3xv,16/18
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Rot-Dorn	H, 3xv,16/18
Crataegus laevigata "Plena"	Gefüllter Weiß-Dorn	H, 3xv,16/18
Malus-Hybriden	Zierapfel -Hybriden	H, 3xv,16/18
Prunus cerasifera "Nigra"	Blutpflaume	H, 3xv,16/18
Prunus fruticosa "Nana"	Zierkirsche	H, 3xv,16/18
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie	H, 3xv,16/18
Sorbus Americana	Amerikan. Eberesche	H, 3xv,16/18

Sträucher

Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne	3xv, m.Db., 150/175
Coluthea arborescens	Blasenstrauch	3xv, m.Db., 150/200
Cornus alba	Weißer Hartriegel	3xv, m.B., 150/200
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3xv, m.B., 150/200
Cotoneaster multiiflorus	Blütenmispel	3xv. m.B., 150/175
Crataegus monogyna	Weißdorn	3xv, m.Db., 150/200
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3xv, m.Db., 150/200
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3xv, m.B., 150/200
Viburnum fragrans	Duft- Schneeball	3xv, m.B., 150/200
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	3xv, m.B., 150/200

Bodendecker / Stauden

Chaenomeles "Elly Mossel"	Scheinquitte	2xv, 40/60
Hedera helix	Efeu	2xv, mTB, 60/80
Lonicera xylesteoides "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche	2xv, 40/60
Potentilla fruticosa "Arbuscula"	Niedriger Fingerstrauch	2xv, mTB, 40/60
Rosa "The Fairy"	Rose	GKl. A
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	

4.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind großkronige Laubbäume (Carpinus betulus – Hainbuche, H, 3xv, mB, 18/20) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm mit Bodendeckern und Stauden gemäß der Pflanzliste zu Nr. 4.1 f) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

4.3 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs.3 BauGB

a) Randliche Gehölzpflanzung
Die festgesetzte Fläche ist zu einem Anteil von 50 % mit standortgerechten Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste zu begrünen. Je 100 m² Strauchpflanzung ist ein Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind durch Sukzession als Saumbereich (Raine) zu entwickeln. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind die in der Planzeichnung vermerkten, maximal zulässigen Endwuchshöhen der Bepflanzungen zu beachten. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Bäume
(je angefangene 200 m² ist 1 Baum zu pflanzen)

Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 16/18
Quercus robur	Stieleiche	H, 3xv, 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 16/18

Sträucher
(je Gruppen zu je mind. 5 St einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, 5 Tr, 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str, 5 Tr, 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str, 3 Tr, 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv, 3 Tr, 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str, 4 Tr, 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, 4 Tr, 100/150
Salix caprea	Salweide	Str, 4 Tr, 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150

b) Feldgehölze
Auf den festgesetzten Flächen ist die Anpflanzung von Feldgehölzen entsprechend der folgender Artenliste und Qualitätszusammensetzung vorzunehmen. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind die in der Planzeichnung vermerkten, maximal zulässigen Endwuchshöhen der Bepflanzungen zu beachten. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Bäume
(je 100 qm Pflanzfläche 1 Baum I. Ordnung (H, 18/20), 2 Bäume II. Ordnung (H, 16/18) und 5 Heister (Hei, 150/175))

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher
(je Gruppen zu je mind. 5 St einer Art, 40 Sträucher (2xv, 60/80, 80/100 oder 100/150, je nach Art) pro 100 qm Pflanzfläche)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, 5 Tr, 100/150
Corylus avellana	Haselnuß	Str, 5 Tr, 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str, 3 Tr, 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv, 3 Tr, 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str, 4 Tr, 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, 4 Tr, 100/150
Salix caprea	Salweide	Str, 4 Tr, 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150

5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

a) Naturnahe Gehölze
Die festgesetzte Fläche ist zu einem Anteil von 40 % mit standortheimischen Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste zu begrünen. Die übrigen Bereiche sind mit einer standortheimischen Gräsermischung zu begrünen. Innerhalb der Schutzstreifen der parallel zur Autobahn geführten Freileitungen (220 kV Leitung Goldenbergwerk-Siegburg, 110 kV Bahnstromleitung, 110 kV Leitung Stockem-Pkt. Rott) sind nur Sträucher mit einer Endwuchshöhe von maximal 3 m zulässig. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind die in der Planzeichnung vermerkten, maximal zulässigen Endwuchshöhen der Bepflanzungen zu beachten. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Crataegus laevigatus	Zweigriffliger Weißdorn	Str, 3 Tr, 100/150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str, 3 Tr, 100/150
Cytisus scoparius	Besenginster	2xv, mTB, 40/60
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str, 3 Tr, 100/150
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Str, 5 Tr, 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	Str, 3 Tr, 60/100
Rosa canina	Hundsrose	Str, 4 Tr, 100/150
Salix aurita	Ohrweide	Str, 4 Tr, 60/100
Salix caprea	Salweide	Str, 4 Tr, 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str, 3 Tr, 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150

b) Aufforstung
Auf der festgesetzten Fläche ist eine Aufforstung mit Laubgehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß der folgenden Pflanzliste vorzunehmen. Die Randbereiche sind durch Sukzession als Saumbereiche zu entwickeln. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Bäume
(Pflanzabstand 2 x 2 m, je angefangene 100 m² ist ein leichter Heister zu pflanzen)

Acer campestre	Feldahorn	2 j.v. Säml., 50/80
Carpinus betulus	Hainbuche	3 j.v. Säml., 50/80
Crataegus monogyna	Weißdorn	3 j.v. Säml., 50/80
Prunus avium	Vogelkirsche	2 j.v. Säml., 50/80
Quercus robur	Stieleiche	2 j.v. Säml., 50/80

c) Extensives Grünland
Auf der festgesetzten Fläche ist die Ackerfläche durch Einsaat einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung in extensives Grünland umzuwandeln.

6 Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe im Bereich Gewerbegrundstücke sind über die Minderungsmaßnahmen auf den Grundstücken hinaus 137.535 ökologische Werteinheiten auszugleichen, die durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind 21.920 ökologische Werteinheiten auszugleichen, die durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben und zwischenzulagern. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muß fachgerecht deponiert werden. Der durch Baumaßnahmen nur zeitweise in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluß der Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise zu lockern und in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken.

8 Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden

In den mit SSV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile für Büroräume und Wohnräume entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Ausgabe 11/1989) auszubilden. Danach müssen die Außenbauteile für Büroräume ein Schalldämmaß R'w, res. von mindestens 35 dB und die Außenbauteile für Wohnräume ein Schalldämmaß R'w, res. von mindestens 40 dB einhalten. Ein schalltechnischer Nachweis ist nicht erforderlich, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) eingebaut werden.

9 Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, Änderungsverordnung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.02.1999).

10 Hinweise

10.1 Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 380-kV Leitung Sechtem-Siegburg ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Leitungen zwischen den Masten 24 bis 26 höhenbeschränkt möglich. Im Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen ist eine Bepflanzung bis zu einer in der Planzeichnung vermerkten Endwuchshöhe zulässig. Um die Maststandorte, deren Zufahrt gesichert sein muß, ist auf einer Fläche im Radius von 25,0 m eine Bebauung nicht zulässig und als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig.

10.2 Im Einwirkungsbereich der Hochspannungsfreileitungen ist mit eletromagnetischen Beeinflussungen, die zu einer Störung von EDV-Anlagen führen können, zu rechnen.

10.3 Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, daß aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolen-versickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

10.4 Innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität vermuten lassen. Der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde ist im Einzelfall zu beteiligen. Die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

10.5 Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DschG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen.

10.6 Die Begrenzungslinien der Straßenverkehrsflächen, die Standorte der Straßenbäume und die Lage und Länge der Bereiche mit Ein- und Ausfahrtverboten sind koordinatenmäßig festgelegt. Das Koordinatenverzeichnis ist beim Tiefbauamt der Stadt Troisdorf einsehbar.

10.7 Die strichliert eingetragene Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und die strichliert eingetragenen Rad- und Fußwege sind lediglich Hinweise.

Ergänzende textliche Festsetzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Sp 50, Blatt 1 b

1.1.7. Mindesthöhen auf den mit NR-Nutzungsregelung festgesetzten Flächen

Auf den in der Planzeichnung mit NR-Nutzungsregelung ausgewiesenen Flächen dürfen die festgesetzten Mindesthöhen von Gebäuden und baulichen Anlagen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn die Abweichung unwesentlich ist und daraus resultiert, dass Geschosse mit Geschosshöhen unter 3,50 m errichtet werden.
Eine weitere Unterschreitung bis auf eine Höhe von 2,75 m über den festgesetzten Bezugspunkt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Büroflächenanteil des Betriebs eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung nicht zulässt und die Unterschreitung städtebaulich vertretbar ist.

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
- +8575 HÖHENLAGE ÜBER NN (Z. B. 85,75 m)
- BORDSTEIN
- STRASSENSINKKASTEN
- STRASSENLATERNE

Abkürzungen:

BauGB	BAUGESETZBUCH
BauNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV	PLANZEICHENVERORDNUNG
BauO NW	LANDESBAUORDNUNG
FStrG	BUNDESFERNSTRASSEN-GESETZ
StrWG NW	STRASSEN- UND WEGEGESETZ DES 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)
- (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)

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)
- E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a ABWEICHENDE BAUWEISE

HÖHEN VON GEBÄUDEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN.
GH GEBÄUDEHÖHE max.
BZH BEZUGSHÖHE (m über NN)
FÜR SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN IST KEINE MINDESTHÖHE EINZUHALTEN

- BAULINIE
- BAUGRENZE

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
- P 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
- VERSICKERUNG VON NIEDER-SCHLAGWASSER
- 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 ENTWICKLUNGS-MASSNAHMEN 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) UND LEITUNGS-RECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN SONSTIGER VERSORGER
- 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)
- SSV SCHALLSCHUTZVORKEHRUNGEN
- NR NUTZUNGSREGELUNG
- 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

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)
- Altlast
- 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 ABWASSER-LEITUNG (§ 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 STRASSEN-EINMÜNDUNGEN BZW. KREUZUNGSBEREICHEN DARF DIE GEWÄHLTE EINFRIEDUNG UND BEPFLANZUNG EINE HÖHE VON 0,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten."

Verfahrensvermerke – Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 12/2000) zugrunde.

Troisdorf, 26.08.2003 — Der Bürgermeister Im Auftrag — A.Cordier — Vermessungsingenieur

Troisdorf, ... — gez. — Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, 26.08.2003 — Der Bürgermeister Im Auftrag — i.V. Gödecke — Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, 26.08.2003 — Der Bürgermeister Im Auftrag — A.Cordier — Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung- u. Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 26.08.2003 — Der Bürgermeister Im Auftrag — i.V. Gödecke — Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss ~~/Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 26.08.2003 — F. Herrmann — Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung

Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / ~~Sonderausschuss Innenstadt~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 26.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 26.08.2003 — F. Herrmann — Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / Vors. ~~Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.07. bis 22.08.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, 26.08.2003 — Der Bürgermeister In Vertretung — Pietrek — Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 14.10.2003 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).; die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 22.10.2003 — Uedelhoven — Bürgermeister

Ausfertigung

~~Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung).~~ Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf, 26.08.2003 — Der Bürgermeister In Vertretung — Pietrek — Erster u. Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

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

Troisdorf, ... — Der Bürgermeister In Vertretung — Erster u. Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGB. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 2950).

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

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

Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

STADT TROISDORF

Bebauungsplan Nr.	Sp 50 Blatt 1 b
Änderung Nr.:	1 (vereinfacht)
Rechtskräftig seit:	

Übersichtsplan M 1:5000

