Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 B

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

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

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

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen 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 vom 21.03.1990 in die nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:

Zone 1 : Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Zone 2 : Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad
In der Zone 2 sind gemäß Ziffer 2.224 des Abstandserlasses des MURL von 1990 allgemein auch die Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, die mit einem Sternchen (*) versehen sind.

Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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 ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655- 659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

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

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3. Bauweise

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

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsflächen zu beziehen, 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.

5. Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 a BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG

5.1 Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (GE) (§ 9 (1) 25 a)

a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.
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 der Pflanzen für den Verzehr ist nicht zulässig.

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

Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Lonicera periclymeum	Waldgeißblatt
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fructicosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus tarminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

b) Begrünung von Stellplätzen

Die Anlage von Stellplätzen ist, sofern nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm).

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

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

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

c) Fassadenbegründung

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:

Parthenocissus quinqufolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Clematis in Sorten	Waldreben
Polygonum aubertii	Knöterich

5.2 Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) 20 BauGB

14.575 qm sind für die Ausgestaltung als öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt, in die ein Lärmschutzwall integriert wird. Der Lärmschutzwall ist dicht mit Sträuchern und Feldgehölzen zu bepflanzen. Die angestrebte strukturierte Bepflanzung des Lärmschutzwalles geht an dessen Fuß in einen Hochstaudensaum über, der in Teilbereichen von einer Extensivwiese in den ebenen Bereichen abgelöst wird. Es wird ein zukünftiger Biotopwert von 5 angestrebt.

5.3 Zuordnung

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß 5.2 der textlichen Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die mit der Kennzeichnung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt sind, werden den EMa Parzellen zugeordnet. Damit ist der vollständige Ausgleich (35310 Wertpunkte) aller in Pirvatbesitz befindlichen GE-Grundstücke gesichert.
Der Ausgleich für die städtischen GE-Grundstücke EMb (11884 Wertpunkte) findet z.T. auf Restausgleichsflächen des angrenzenden Bebauungsplanes SP 94, Bl. 1 A statt (2781 Wertpunkte). Der Rest wird zusammen mit dem Ausgleich für die Straßenverkehrsflächen (22539 Wertpunkte) auf städtischen Grundstücken in Kriegsdorf über entsprechende Verpflichtungserklärungen der Stadt Troisdorf ausgeglichen.

6. Passiver Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der mit LZ - Lärmschutzzone gekennzeichneten überbaubaren Flächen passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, es sei denn, daß durch aktive Maßnahmen, die Lage der Öffnungen oder die vorhandenen Bauschalldämmaße die Einhaltung der Innenpegel von 35 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags gewährleistet wird.

Bei vorhandenen Gebäuden sind die Maßnahmen durch den Baulastträger, bei Neubauten durch die Eigentümer vorzunehmen.

7. Hinweise:

Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Betriebe die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefahrenklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen, sind nicht zulässig. Das Staatliche Umweltamt Köln ist im Einzelfall zu beteiligen.

Dachentwässerung in den Untergrund

Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG über geeignete Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen (siehe Begründung).
„Im Bereich der ausgewiesenen Altlasten ist die Versickerungsmöglichkeit in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu prüfen. Gegebenenfalls sind die Niederschlagswässer in den städtischen Kanal einzuleiten."

Straßenaufteilung


Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

Trassenfestlegung

Die Trassen der Luxemburger Straße, der Bonner Straße und der Friedrichstraße sind koordinatenmäßig festgelegt.
Die Koordinatenverzeichnisse sind beim Tiefbauamt und beim Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf einsehbar.

Altlasten

Bei allen Bau- bzw. Erdbaumaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Altlastflächen ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Vor einer Anlage von Nutzgärten im Altlastenbereich ist der Oberboden auf Schwermetalle zu untersuchen.



S A T Z U N G

der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 + 3 Troisdorf-Spich

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 02.02.1994 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, sowie für alle nicht genehmigungspflichtigen Einfriedigungen.

§ 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 angebracht 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 Bepflanzung nicht höher als 0,7 m sein.
Auf den übrigen Grundstücksteilen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

§ 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.

Der Aufstellungs-, ~~Änderungs-, Erweiterungsbeschluß~~ dieses Planes wurde vom ~~Stadtentwicklungs~~ausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 28.5.1991 gefaßt. (§ 2 Abs. 1 u. 4 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung hat am 13.6.1990 ~~hat nicht~~ stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

Der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf hat den Entwurf dieses Bebauungsplanes, ~~und die Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens~~ am 14.11.1996 beschlossen. (§ 3 Abs. 2 ~~u. § 13 Abs. 1~~ BauGB) — Troisdorf, den 13.2.1997, gez. Hurnik, Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.

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

Die erneute Offenlegung - ~~die eingeschränkte Beteiligung~~ - hat der Stadtentwicklungsausschuß des Rates der Stadt Troisdorf am 14.11.1996 beschlossen. (§3 Abs. 3 BauGB) — Troisdorf, den 8.12.1997, gez. Hurnik, Vors. d. Stadtentwicklungsaussch.

Dieser Bebauungsplan hat während der Zeit vom 13.2.1997 bis 13.3.1997 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung wurden am 04.2.1997 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB) — Troisdorf, den 08.12.1997, Der Stadtdirektor i.V., gez. Pietrek, Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Troisdorf am 18.11.1997 als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB) — Troisdorf, den 08.12.1997, gez. Uwe Göllner, Bürgermeister

~~Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde am ... angezeigt / zur Genehmigung vorgelegt. (§ 11 Abs. 1 u. 3 BauGB)~~ — Troisdorf, den ..., Der Stadtdirektor i.V., Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 16.12.1997 angezeigt / ~~genehmigt~~. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 04.02.1998 Az.: 35.2.12-96-229.97 — Köln, den 04.02.1998, Bezirksregierung Im Auftrag, gez. Liese

Der Rat der Stadt Troisdorf hat am ... beschlossen, den modifizierenden Auflagen der Verfügung vom ... beizutreten. — Troisdorf, den ..., Bürgermeister

Die Bekanntmachung / der Genehmigung der Bezirksregierung / der Durchführung des Anzeigeverfahrens - ist am 07.04.1998 erfolgt. (§ 12 BauGB) — Troisdorf, den 08.04.1998, Der Stadtdirektor i.V., gez. Diefenthal, Beigeordneter

DIESER PLAN IST DER URKUNDSPLAN. DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.
TROISDORF, DEN 13.2.1997
STADT TROISDORF DER STADTDIREKTOR I. V.
gez. Diefenthal
(SIEGEL)

BORDSTEIN
STRASSENSINKKASTEN
STRASSENLATERNE

ABKÜRZUNGEN:
BauGB BAUGESETZBUCH
BauNVO BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
PlanzV PLANZEICHENVERORDNUNG

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. SP 94 Blatt 1B

Änderung Nr.:

Rechtskräftig seit: 7.4.1998

Übersichtsplan M 1:5000

