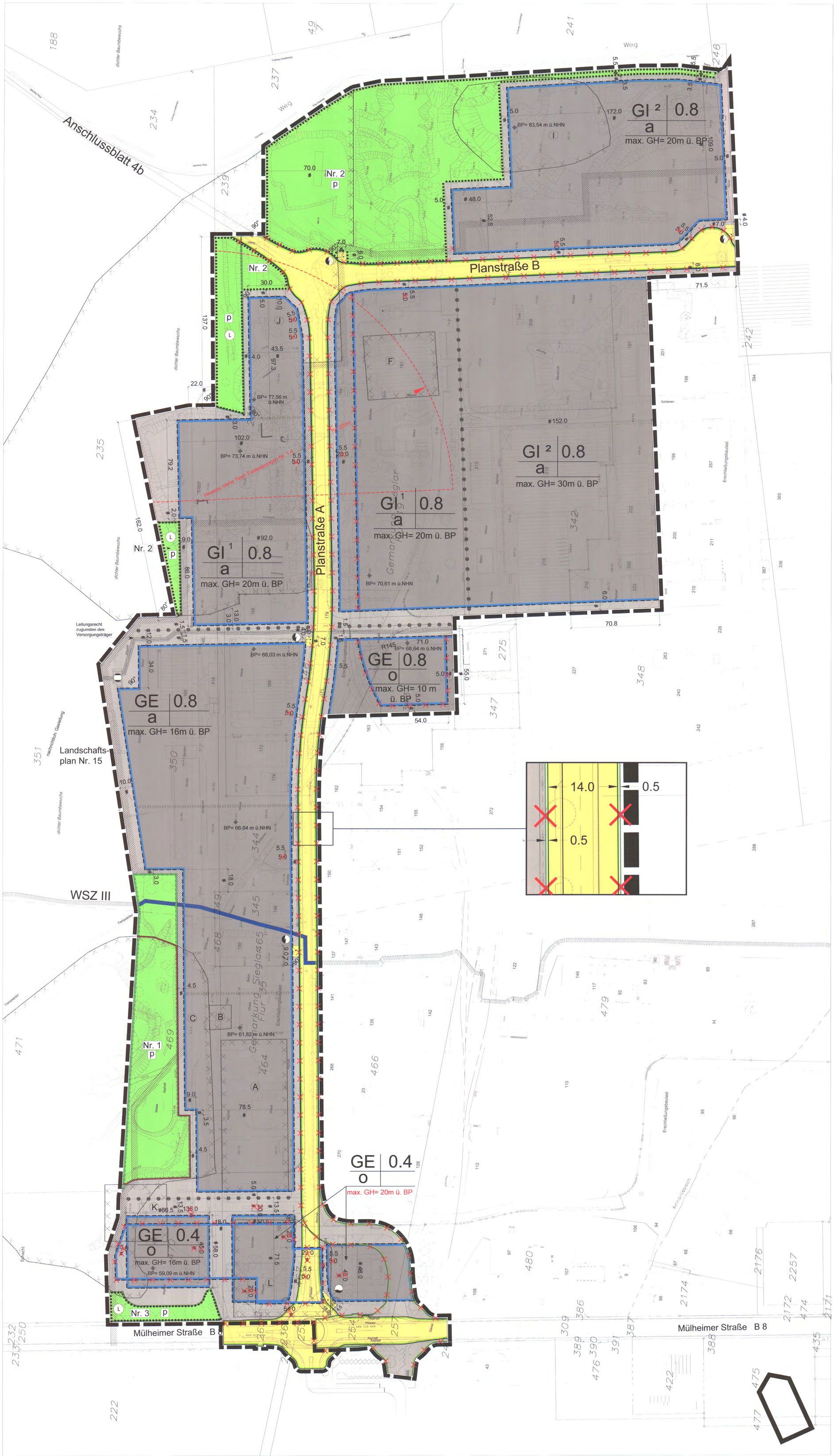


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die *Änderungen und Ergänzungen* der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan wurden *rot - kursiv gekennzeichnet*.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE
In dem gemäß § 1 (9) BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet - GE sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 - 153)
der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Gewerbegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 79 - 153) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

1.2 Industriegebiet – GI 1
In dem gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet – GI 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 78)
der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Industriegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse IV (lfd. Nrn. 37 - 78) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

1.3 Industriegebiet – GI 2
In dem gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet – GI 2 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - III (lfd. Nrn. 1 - 36)
der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Industriegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse III (lfd. Nrn. 22 - 36) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

1.4 Abschirmung Schießstand
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs.2 BauGB sind bauliche und sonstige Nutzungen innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzbereiches (Radius: 200 m) erst dann zulässig, wenn durch Einschränkung bzw. Aufgabe des Schießstandes oder andere geeignete Maßnahmen eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Nutzung ausgeschlossen ist.

1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet - GE
Gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet – GE und im Industriegebiet – GI
Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.
Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig, wenn das angebotene 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.

1.7 Ausschluss von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet – GE und im Industriegebiet - GI
Gemäß § 1(6) BauNVO i.V. mit § 1(9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten
Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.
Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18(1) BauNVO gelten Höhen „über Normalhöhennull" (ü. NHN)

Bei der Errechnung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate) nicht berücksichtigt.

3. Abweichende Bauweise
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen.

4. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung *im Geltungsbercieh des Bebauungsplanes*

4.1 Private Grünflächen
Gemäß §9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, dass die mit P gekennzeichneten Flächen als private Grünflächen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sind.

4.2 Ausgleich und Erhaltung
Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die mit der Ziffer Nr. 1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wald- bzw. Sukzessionsflächen zu erhalten sind.
Davon ausgenommen sind Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht.
Heute versiegelte Flächen, die nicht für die Abwicklung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, sind zu entsiegeln. Die entsiegelten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Art der Sukzession hat in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf, der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein- Sieg-Kreises und der zuständigen Forstbehörde zu erfolgen.

4.3 Erhaltung
Waldflächen
Gemäß §9 (1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die mit der Ziffer Nr. 2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Waldflächen zu erhalten sind.

Gehölzflächen
Gemäß §9 (1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass auf den vorhandenen mit der Ziffer Nr. 3 gekennzeichneten Flächen entlang der Mülheimer Straße (B 8) der bestehende Baum- und Gehölzbestand zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung standortgerechter Arten (Baum- und Straucharten) zu ersetzen ist. Davon ausgenommen sind Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

4.4 Anpflanzung
Begrünung von privaten Stellplätzen:
Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Flächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken in den Industriegebieten (GI) und Gewerbegebieten (GE) je 5 Stellplätze mindestens 1 mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Pflanzqualität: 3xv m. Db
Bäume: Stammumfang (STU) mindestens 16 – 18 cm
Gemäß der Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf

Allgemein gilt:
Die zu begrünenden Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten.
Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18 9191 zu sichern.

4.5 Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste
Entsprechend notwendige Zufahrten und Aufstellflächen auf privaten Flächen sind, soweit sie außerhalb befahrbarer Gebäudezugänge liegen, als Schotterrasenflächen o. v. auszubilden.

Liste der empfohlenen Pflanzenarten der Stadt Troisdorf (Stand 22.01.2007)
Für Stellflächen/Parkplatz: mittelgroße Bäume der Qualität 3xv m.Db. 16-18:

Feld-Ahorn	(Acer campestre ´Elsrijk´)
Felsenbirne ´Robin Hill´	(Amelanchier arborea ´Robin Hill´)
Baum-Hasel	(Corylus colurna)
Apfel-Dorn	(Crataegus ´Carrierei´)
Hahnen-Dorn	(Crataegus crus galli)
Rot-Dorn	(Crataegus laevigata ´Paul´s Scarlet)
Zierapfel	(Malus floribunda und Sorten)
Blutpflaume	(Prunus cerasifera ´Nigra´)
Chinesische Wildbirne	(Pyrus calleryana ´Chanticleer´)
Kaukasische Wildbirne	(Pyrus caucasia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Sträucher/Heckenpflanzung:

Felsenbirne	(Amelanchier lamarkii)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Mahonie; Sorten	(Mahonia aquifolium)
Eibe	(Taxus baccata)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

Bodendeckende Gehölze:

Efeu, Sorten	(Hedera helix)
Johanniskraut-Sorten	(Hypericum calycinum)
Liguster	(Ligustrum vulgare ´Lodense´)
Böschungsmyrte	(Lonicera pileata)
Mahonie; Sorten	(Mahonia aquifolium)
Fingerstrauch, Sorten	(Potentilla frutcosa)
Stachelbeere	(Ribes alpinum ´Schmidt´)
Essig-Rose	(Rosa gallica)

Bodendecker:

Efeu	(Hedera helix)in Sorten
Immergrün	(Vinca minor)
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa) in Sorten
Rosen	(Rosa spec.) in Sorten
Spindelstrauch	(Euonymus fortunei) in Sorten

5. *Zuordnung der externen Ausgleichsflächen zu den Eingriffstypen im Bebauungsplan (§ Abs. 1a BauGB)*

A1

*Der Eingriff aufgrund der **öffentlichen Verkehrsflächen** setzt sich zusammen aus dem Eingriff in die Biotopfunktion (56.326 Werteinheiten nach Sporbeck /Ludwig) und dem Eingriff in den Baumbestand, der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt ist (19.475 Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig). Er schließt mit einem rechnerischen Defizit von insgesamt 75.801 ökologischen Werteinheiten im Bebauungsplangebiet ab. Diesem Eingriff, der in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichnet ist, werden die folgenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zugeordnet:*

Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 5.315 qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche (als Schutzstreifen gegenüber der A 59) in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 651 (Gesamtgröße 14.899 qm) im Umfang von 1.996 qm.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der TroPark GmbH. Sie wurde ohne Fördermittel erworben und im Jahr 2007 als Ackerfläche erfasst. Die Lage der Fläche ist dem Maßnahmenplan (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan T 175, Blatt 4a) zu entnehmen.

A2

*Der Eingriff in den Biotopfunktion aufgrund der **Gewerbe- und Industrieflächen** schließt im Bebauungsplan mit einem rechnerischen Defizit von 268.114 ökologischen Wertpunkten nach Sporbeck Ludwig ab. Diesem Eingriff, der in der Planzeichnung mit A2 gekennzeichnet ist, werden die folgenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zugeordnet:*

a) Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 5.442 qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche (als Schutzstreifen gegenüber der A 59) in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 651 (Gesamtgröße 14.899 qm) im Umfang von 3.319 qm.

b) Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 9.500qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 826 (Gesamtgröße 33.566qm) im Umfang von 22.566 qm.

c) Entwicklung und dauerhafter Erhalt einer Hochstaudenflur entlang des Mühlengrabens in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 826 (Gesamtgröße 33.566 qm) im Umfang von 1.500 qm.

Die festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der TroPark GmbH. Sie wurden ohne Fördermittel erworben und im Jahr 2007 als Ackerfläche erfasst. Die Lage der Fläche ist dem Maßnahmenplan (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan T 175, Blatt 4a) zu entnehmen.

6. Einfriedung im Bereich der Altlastenfläche C
Entlang der mit ~~xxxxxxxxxx~~ gekennzeichneten Grundstücksflächen (Altlastenfläche C) gekennzeichneten Grundstücksflächen ist ein 2,0 m hoher Zaun zu errichten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Gemäß § 9 (6) BauGB werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:
- Verkehrsflächen der „Mülheimer Straße" (Bundesstraße - B 8)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Wasserschutzgebiet (WSG III B)

C. HINWEISE
Geometrische Eindeutigkeit
Die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) wird bestimmt durch die Straßenplanung des Ingenieurbüro IGS, Kaarst: Projektnummer A2117, Datum 14.08.2009
Die endgültige Lage der Straßenbegrenzungslinie ergibt sich aus der katastertechnischen Schlussvermaßung.

Bodendenkmalpflege:
Es wird auf die §§ 15, 16 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/ 9030-0, Fax: 02206/ 9030-22 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.

Baumschutzsatzung:
Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) vom 27.02.1997.
Baumschutz:
Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf sowie der DIN 18 920 und der RAS LP4.
In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen Spundungen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen.

Kampfmittel
Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Stadt Troisdorf Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/14 73 860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke – Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Plangrundlage/Planzeichnung

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Ausschnittskopie des Bebauungsplanes.....
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom 27.10.2009 überein.

Troisdorf, 15.04.2010
Dipl.-Ing. M. Pihlatsch Öff. best. Vermessungsingenieur
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 15.04.2010
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, 15.04.2010
Dipl.-Ing. M. Pihlatsch Öff. best. Vermessungsingenieur
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 23.02.2010
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 - 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 - Fax: 41 10 11-22

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 19.04.2010
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 19.04.2010
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 23.09.2009 bis 23.10.2009 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 15.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 22.04.2010
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem.
§ 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, ...
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung erneut benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 16.03.2010 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 26.4.2010
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 26.4.2010
Siegel
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

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

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

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. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2009 (GV. NRW S. 764)

Erläuterungen

Maß der baulichen Nutzung
1. überbaubare Flächen, 2. nicht überbaubare Flächen
GE GE — Gewerbegebiete
GI GI — Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung
0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
BP= — Bezugspunkt ü.NHN
GH max. = ...ü. BP — maximale Gebäudehöhe über BP
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Gas
Zweckbestimmung: Wasser

Versorgungsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen

Grünflächen
p — privat
z. B. Nr. 1 — siehe Textl. Festsetzungen Nr. 3

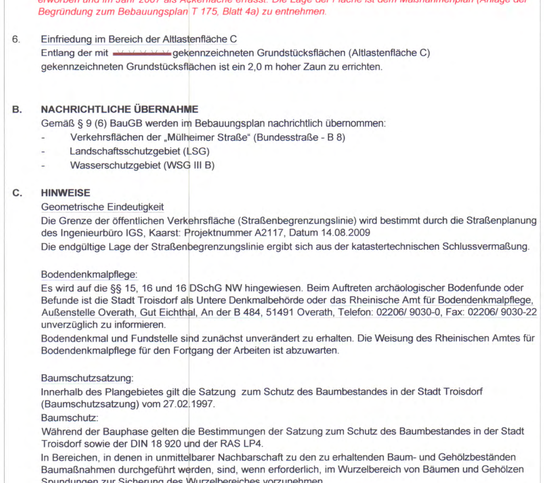
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserschutzzone (WSZ) III

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
L — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
Grenze des Geltungsbereiches
Abgrenzung Innenbereich/ Außenbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte
Einfriedung im Bereich der Altlastenfläche C, siehe TF Nr. 5
Änderungsbereiche/ Streichung

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Übersichtsplan Topografische Karte M. 1: 10.000

Bebauungsplan
T 175, Blatt 4a, 1. Änderung
(vereinfachtes Verfahren)
Industriepark
M. 1: 1000