Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Bebauungsplanes T 31, Blatt 3a zugrunde.

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

Troisdorf, den 02.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 06.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 29.01.2015 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 14.02.2015 bekannt gemacht.

Troisdorf, 06.02.2017 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 24.02.2015 bis 23.03.2015 durchgeführt worden.

Troisdorf, 06.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 06.02.2017 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.07.2015 bis 26.08.2015 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 18.07.2015 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, 06.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Co- Dezernent

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 04.10.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 20.02.2017 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 20.02.2017 — Siegel — K. W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

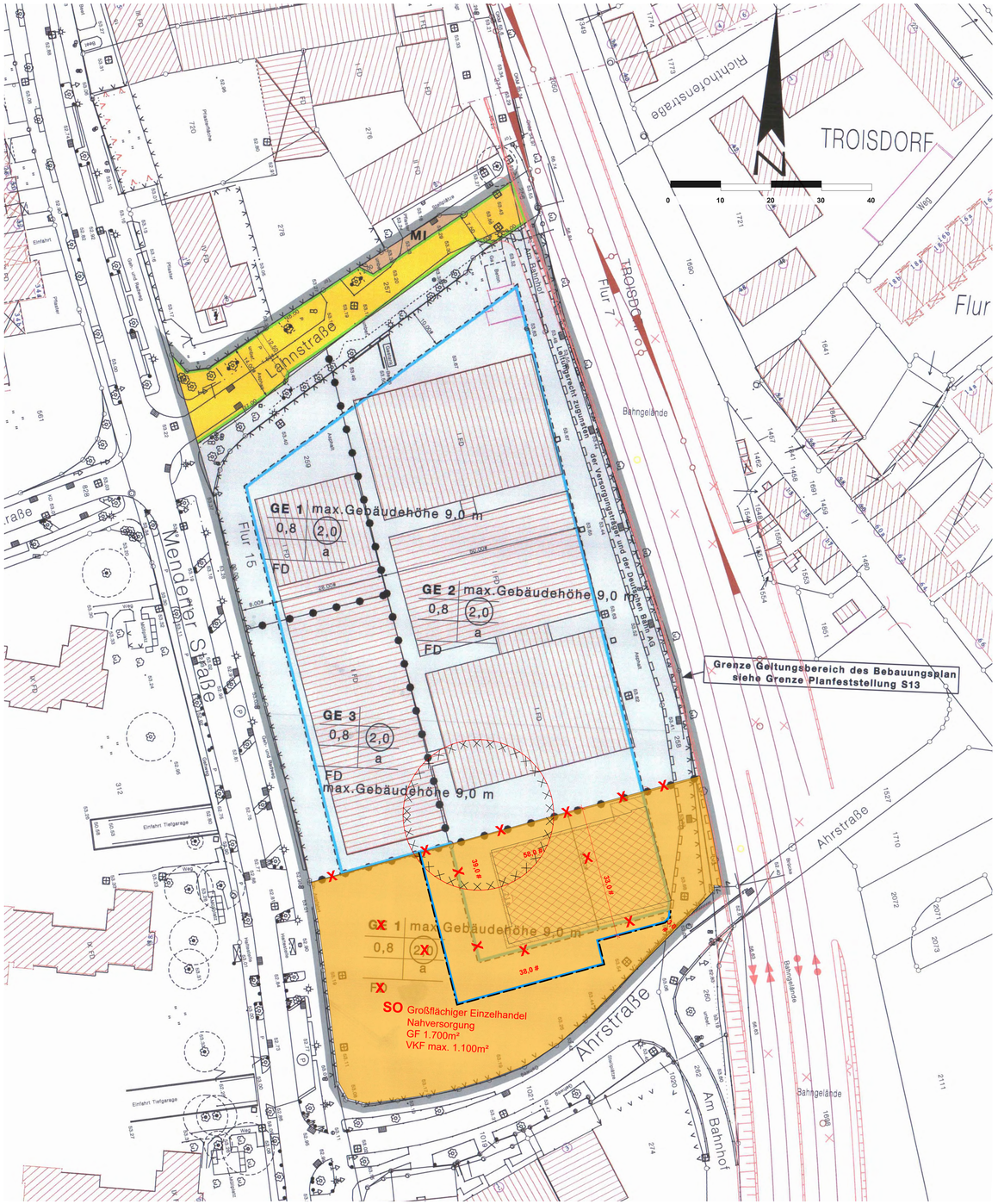
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 22.03.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Co- Dezernent

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

(1) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(3) Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

(4) Einzelhandel ist in den Teilgebieten GE 1 GE 3 wie folgt zulässig:

GE 1 Innerhalb der mit GE1 gekennzeichneten Fläche sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für zentrenrelevante Sortimente zuzuordnen ist. Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, sind nur zulässig, wenn eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm / je Grundstück nicht überschritten wird und mind. 90 % des angebotenen Sortiments ganz oder teilweise den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente (Troisdorfer Liste s. auch Anlage zur Begründung) zuzuordnen ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).
Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

GE 2 Innerhalb der mit GE2 gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO).
Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der
Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

GE3 Innerhalb der mit GE3 gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der Troisdorfer Liste zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente zuzuordnen ist.

1.2 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung"

(1) Im Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung" sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. Troisdorfer Liste zulässig.

(2) Die maximale Verkaufsfläche (VKF) darf 1.100 qm nicht überschreiten.

(3) Auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen den Waren der u. g. Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente (Troisdorfer Liste s. auch Anlage zur Begründung) angeboten werden (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

(4) Nahversorgungsrelevante Dienstleistungsbetriebe können als Ausnahme in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.

(5) Der Hauptnutzung „Einzelhandel Nahversorgung" dienende Lagerflächen sind als Nebeneinrichtungen und anlagen ebenso zulässig wie Stellplätze.

(6) Werbeanlagen sind als Eigenwerbung für im Sondergebiet ansässige Betriebe bis zu einer Höhe von 8,50 m zulässig. Zu den Straßenseiten ist jeweils eine Werbeanlage am Gebäude zulässig, zusätzlich zwei weitere frei stehende Werbeanlage gleicher Größe. Die Ansichtsfläche darf 5 qm nicht überschreiten. Darüber hinaus können ausnahmsweise in einer nicht störenden Häufung Hinweisschilder zugelassen werden.

Fremdwerbung (Produktwerbung) kann ausnahmsweise in untergeordnetem Umfang bis zu einer Höhe von 3 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern diese nicht zu den Außengrenzen orientiert ist oder nicht ohne abschirmende Begrünung an den Außengrenzen errichtet wird.

(7) Der planungsrechtlich festgesetzte unversiegelte Grundstücksfreiflächenanteil ist gärtnerisch zu gestalten und soweit wie möglich an den Außengrenzen anzulegen, vorzugsweise an den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Liste zentrenrelevanter Sortimente
in der Stadt Troisdorf
(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47,62,2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalcameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör ((WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf
(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75) [1]
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74) [2]
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1) [3]
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2) [4]

[1] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2)
[2] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2)
[3] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2)
[4] als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern.

2. Bauweise

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

B. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel
Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen für das Plangebiet Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vor. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der in der Planzeichnung gekennzeichneten konkreten Verdachtsfläche sowie der konkret zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. (Stellungnahme vom 02.03.2015 AZ. 22-5-3-5382068-83/15). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp. Dort sind das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" und das „Merkblatt Baugrundeingriffe" verfügbar.

3. Altlasten / Abfallwirtschaft
(1) Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

(2) Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,7 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

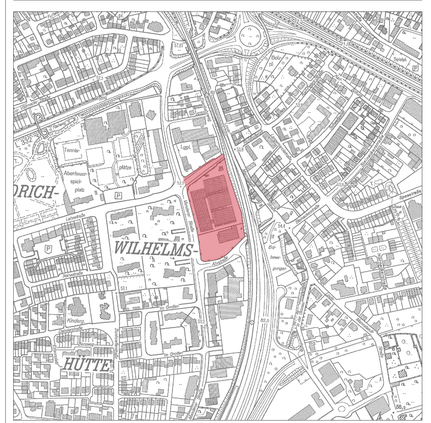
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Deutschen Bahn AG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- FD — Flachdach
- Kampfmittelverdachtsfläche

Roteintragungen : Änderungen zur 1. Änderung

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 31, Blatt 3a, 1. Änderung

Rechtskraft: 18.03.2017 — Maßstab 1:500