Bebauungsplan T 49, 1. Änd.

Textliche Festsetzungen

1. **GI= Industriegebiet nach § 9 Bau NVO**

   Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 (3) Ziff. 1 u. V. m. § 1 (6) Ziff. 1 Bau NVO).

   Je Betrieb kann nur eine Wohnung o. § 9 (3) Ziff. 1 zugelassen werden. Die Wohnung darf nur im 1. Obergeschoß innerhalb eines Gebäudes liegen, das in Bezug auf die Zone, gemessen ab vorderer Baugrenze (Straßenseite), stehen muß.

2. **GE= Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO**

   Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 (3) Ziff. 1 u. V. m. § 1 (6) Ziff. 1 Bau NVO).

   Je Betrieb kann nur eine Wohnung nach § (3) Ziff. 1 zugelassen werden. Die Wohnung darf nur im 1. Obergeschoß innerhalb eines Gebäudes liegen, das in Bezug auf die Zone, gemessen ab vorderer Baugrenze (Straßenseite), stehen muß.

   In gesamten GE sind nur Betriebe zulässig, die die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten und die keine verfahrenstechnisch bedingten Abluftfahnen an Gasen, Dämpfen, Stäuben und Geruchsstoffen, sowie keine Abluftfahnen mit Heizungsgasgehalt, die Zulässigkeit anderer Betriebsarten wird von entsprechenden Einzelgutachten abhängig gemacht.

3. **MI= Mischgebiet nach § 6 Bau NVO**

   Im Mischgebiet entlang der Steinackerstraße sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 6 (2) Ziff. 4 u. V. m. § 1 (5) Bau NVO).

4. **Garagen und Stellplätze** sind innerhalb der überbaubaren Fläche und der gekennzeichneten Ausgrenzungsflächen zulässig. Ausnahmsweise können sie auch außerhalb der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

5. **GRZ =Grundflächenzahl- und GFZ =Geschoßflächenzahl-**

   Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann die Überschreitung der in Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaße der GRZ und GFZ zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 (5) Bau NVO).

6. **Grundstücksgrößen**

   Baugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein.

7. **en abweichende Bauweise**

   Es darf auf die gekennzeichneten Grenzen angebaut werden. Wird nicht die ganze Grenze angebaut, so ist ein Grenzabstand einzuhalten, der den Mindestmaßen der § 7 (1) Bau O NW entspricht (Bauwich) (§ 22 (4) Bau BVO).

8. **Gestaltungsvorschriften nach § 103 Bau BV**

   8.1 **Abstimmung der Bildmedia**

   Alle Wohn (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen, die Firstrichtungen sowie der Baustil, als auch der Putzaufbau und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erreichen.

   8.2 **Dachmaterialien**

   Die Dachflächen sind mit dunkelgrauen oder dunkelbraunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.

   8.3 **Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerge** sind zulässig. Die Gesamtlänge der einzelnen Anlagen darf bis zu 1/2 der Dachlänge betragen. Abweichungen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn sie sich in Größe und Form der Dachfläche und Abstimmung mit den benachbarten Bauten erforderlich erhalten.

   8.4 **Fassadenmaterialien**

   Verboten sind grelle Farben und Kunststoffe, schwarze, Silbermetall u. ä. Materialien mit Beschriftungen oder aufgetragene Gestaltungselementen sowie Fassadengestaltungen, die (Gale-Reichfarf)gang durch den Standort historische Elemente aufnehmen, sind nicht zulässig. Das Verputz, auch in innerhalb [illegible] gestalten [illegible]ndesgleichen (Klinker, Putz) keine historischen oder selbst entfernte Fachwerkfassade zulässig ist.

   8.5 **Vorbauzone** sind von Größe und Ausstrahlung her so auszustalten, daß sie keine Beeinträchtigungen auf den fließenden Verkehr, vor allem in Bereich der L 332, haben können.

   8.6 **Nicht überbaute Flächen** sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 120 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

   Die Vorgelegung von nicht überbaute Flächen ist nur in begründeten Fällen (Garagenzufahrten, Freiräume u. ä.) in möglichst geringem Umfang zulässig.

9. **Hinweise**

   9.1 Alle Einfriedungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hinweise.

   9.2 Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B, Wasserwerk Oberlar der DN AG.

MI | II-III
04 | (10)
— | o
SD 30°-45°

GE | max. Gebäudehöhe 8,0m
— | (2)
— | a

GI | max Gebäudehöhe 16,00m
0,8 | 3,0
— | a

M 1:500

Steinackerstraße
Ringstraße
Abstraße
Stahlstraße
Kevels
Monikstraat
In der Gronau
Kosinostraße
Horneckerstraße
Kastanienallee
Buchenweg
Eichenweg
Birkenstraße
Obergartenstraße
Am Bahndamm
Am Hirtacker
Bahnhofstraße
Bahnhofsallee
Bahnhofsplatz
Bahnhofstraße
L 332
EISENBAHN
FL 6
FL 7

---

stadt troisdorf

Bebauungsplan Nr. T 49 Blatt 1

Änderung Nr.: 1

Abgrenzung

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet

Rechtskräftig seit: 29.10.84

Übersichtsplan M 1:5000