TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan B 97, 2. Änderung der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE

ZONE 1: Zugelassen sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

ZONE 2: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zugelassen.

ZONE 3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zugelassen.

ZONE 4: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zugelassen.

Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

1.2 Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise aus den nachfolgend genannten nahversorgungs- und /oder zentrenrelevanten Sortimenten ("Troisdorfer Liste") besteht:

- Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsartikel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Tierfutter
- Bekleidung einschl. Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Bücher, Zeitschriften, Bürobedarf und Bastelbedarf
- Fotobedarf
- Sportartikel
- Elektrogeräte, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, PC und Zubehör
- Fahrräder

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Waren der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten 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- oder Industriegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, generell zulässig.

1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe

Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, sind nicht zulässig.

1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 NR - Nutzungsregelung

Die nach § 8 (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 ausnahmsweise zulässigen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sind ebenfalls ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

1. 6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Betriebsgrundstück ist ein Pylon oder Mast im Sinne von § 14 (1) BauNVO für Werbeanlagen zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Bepflanzung von Stellplätzen
Siehe textliche Festsetzung 5.5

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Gebäudehöhe - **GH**
Die Gebäudehöhe (GH) ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von der 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.

3.2 Höhe sonstiger baulicher Anlagen
Pylone oder Maste mit Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

4. Bauweise

4.1 Abweichende Bauweise - **a**
Die abweichende Bauweise "a" entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO ohne Längenbeschränkung.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot P1)
Als anzupflanzende Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind - in einem Abstand von 10 m untereinander - Baumhasel als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-20 cm zu verwenden.
Ausnahmsweise kann von dem Abstand abgewichen werden, sofern die Gesamtzahl von einem Baum pro 10 m Grundstücksfrontlänge gepflanzt wird. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schädigung zu ersetzen.

5.2 Pflanzgebot entlang den öffentlichen Verkehrsflächen (Pflanzgebot P1)
Die mit dem Pflanzgebot umgrenzten Flächen P1 sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt 6,50 m Breite) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schädigung zu ersetzen.

5.3 Pflanzgebot Baumhecke (Pflanzgebot P2)
Die mit dem Pflanzgebot umgrenzten Flächen P2 am Rand des Gewerbegebietes sind als Baumhecke mit bodenständigen heimischen Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1,50 m zu bepflanzen.
Zu verwenden sind Sträucher in den Mindestqualitäten 60-100 cm und Heister in den Mindestqualitäten 100-150 cm. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schädigung zu ersetzen.

5.4 Bepflanzung von Grundstücksflächen
Mindestens 20 % der als GE festgesetzten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Bepflanzung von Stellplätzen
Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum
(Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

6. Zuordnung zum landschaftpflegerischen Ausgleich

6.1 Das ökologische Defizit von 103.314 Wertpunkten durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes B 97 ist durch die externe Ausgleichsmaßnahme "Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland" im Umfang von insgesamt 7948 qm in der Siegaue (Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 11, Flurstücke 112, 112, 114 und Flur 12, Flurstücke 51, 52, 53 tw.) zu kompensieren.
Der Ausgleich erfolgt dabei anteilig im Verhältnis des jeweiligen Eingriffs auf den Einzelgrundstücken zum gesamten zusätzlichen Eingriff.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße qm	zugeordnete Teilfläche qm
Bergheim-Müllekoven	11	112	1900	1900
Bergheim-Müllekoven	11	113	477	477
Bergheim-Müllekoven	11	114	3117	3117
Bergheim-Müllekoven	12	51	1500	1500
Bergheim-Müllekoven	12	52	826	826
Bergheim-Müllekoven	12	53	1032	128
Gesamt:				7948

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Werbeanlagen

Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf pro Grundstück insgesamt 5 qm nicht überschreiten.
Werbeanlagen sind zu den Erschließungsstraßen zu orientieren.
Werbeanlagen, die mit Gebäude verbunden sind, sind unterhalb der Traufe oder der Attika der Gebäude anzubringen.
Pylone oder Maste mit Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden.

Hinsichtlich der Anlage von Werbeanlagen auf den Grundstücken entlang der L 332 wird auf die textliche Festsetzung III, Nr. 12 verwiesen.

7.2 Dachformen

Als Dachformen sind Flachdächer, flachgeneigte Sattel- und Pultdächer (max. 20Grad) und sonstige Industriedachformen zulässig. Dies gilt auch für Dachformen innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Zone, in der Betriebswohnungen und Büros zulässig sind.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen orientiert sind, dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und sind ausschließlich als Metalldrahtzaun (Industriezaun), Hecke oder als Kombinationen von Metalldrahtzaun und Hecke zulässig. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Niederkassel. Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel vom 30.09.1983, 3. Änderungsverordnung vom 05.03.2002 Amtsblatt Nr.13 für den Regierungsbezirk Köln vom 02.04.2002).Die Abgrenzung der Wasserschutzzone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 9). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.
Der Einbau von Reclyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten und schwach belasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr. 8) gemäß §51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushalts-gesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren 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. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, wenn beim Erdaushub außer-gewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Ramm-arbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.
(AZ: 22.5-3-5382068-193/08/)

12. Bauliche Anlagen entlang der L 332

Außerhalb der Ortsdurchfahrt bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder Änderung der Nutzung baulicher Anlagen längs der L 332 (Rheinstraße) in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.
Anlagen der Außenwerbung dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.