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

GE ^{1}
Innerhalb der mit GE^{1} 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).

GE^{2}
Innerhalb der mit GE^{2} 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 maximalen Verkaufsfläche von 800 qm 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^{3}
Innerhalb der mit GE^{3} gekennzeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe 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 nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten 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).

Troisdorfer Liste zentrenrelvanter Sortimente	**Troisdorfer Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente**
- Bekleidung - Schuhe - Lederwaren - Uhren, Schmuck, Optik - Baby- und Kinderbedarf im Segment Beklei dung - Haushaltswaren - Heimtexttilien - Spielwaren - Bücher, Zeitschriften, und Bürobedarf - Fotobedarf - Bastelbedarf - Sportartikel - Elektrogeräte, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) - Unterhaltungselektronik, Tonträger, PC und Zubehör - Fahrräder	- Lebensmittel - Getränke - Reformwaren - Tabakwaren - Drogerieartikel - Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel - Schnittblumen und kleine Topfpflanzen - Zeitschriften - Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren - Tierfutter

1.2 Mischgebiet (MI)

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

-Nr. 6 Gartenbaubetriebe
-Nr. 7 Tankstellen
-Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

3. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO), wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der o. g. Troisdorfer Liste für zentrenrelevante Sortimente zuzuordnen ist.

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

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche 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. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten.