Stadt Troisdorf

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan H 138, 1. Änderung

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke).

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 in die nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:

Zone 1 : Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 2 : Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad
In der Zone 2 sind gemäß Ziffer 2.224 des Abstandserlasses des MURL von 1990 allgemein auch die Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, die mit einem Sternchen (*) versehen sind.

Zone 3 : Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß zum Beispiel durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
  ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655- 659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit 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- und Industriegebiet zulässig ist.

2. Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind, sofern nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Bauweise

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

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf Normal Null betragen:

im Gewerbegebiet max. 70,00 m über NN

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rauch- und Abluftschornsteine.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.

Ebenso sind die einzelnen Gewerbegrundstücke untereinander durch Gehölzpflanzungen abzugrenzen. Hierzu sind Pflanzstreifen in einer Breite von 4 m (jeweils 2 m auf beiden Grundstücken) anzulegen und mit standortgemäßen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Der Anbau der Pflanzen für den Verzehr ist nicht zulässig.

Bereiche, in denen Gebäude oder Gebäudeteile bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, bleiben von den Bepflanzungsvorschriften ausgenommen.

Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Lonicera periclymeum | Waldgeißblatt |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fructicosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |

| | |
|---|---|
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus tarminalis | Elsbeere |
| Taxus baccata | Eibe |

6. Begrünung von Stellplätzen

Die Anlage von Stellplätzen ist, sofern nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm).

Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 5 qm vorzusehen. Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides "columnare" | Spitzahorn, säulenförmig |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Prunus avium "Plena" | Süßkirsche, gefülltblühend |
| Tilia americana "Nova" | Riesenblättrige Linde |
| Tilie "Greenspire" | Amerikanische Stadtlinde |

Kleinkronige Sorten und Sorten mit kugelförmiger Krone sind nicht zugelassen (Kugelakazie, Kugelahorn u.ä.).

7. Fassadenbegrünung

Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind zu begrünen, sofern sie auf einer Länge von mindestens 10 m Wandlänge keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 qm vorzusehen. Je nach Pflanzenart sind die erforderlichen Kletterhilfen zu verwenden. Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

| | |
|---|---|
| Parthenocissus quinqufolia | Wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata Veitchii | Wilder Wein |
| Clematis in Sorten | Waldreben |
| Polygonum aubertii | Knöterich |

8. Hinweise

Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche und in den öffentlichen Grünflächen sind Hinweise.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserwerkes der Hüls Troisdorf AG. Betriebe die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefahrenklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen, sind nicht zulässig. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist im Einzelfall zu beteiligen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen industriellen Altstandort. Daher sind mögliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Auf die Ausführungen in der Begründung sowie auf die der Begründung in Anlage beigefügte Zusammenfassung aus der durchgeführten Gefährdungsabschätzung wird hingewiesen.