T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan H138, 2. Änderung

der Stadt Troisdorf

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 vergleichbaren 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

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 Betriebs-beschränkungen 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 (WS 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 § 3 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 cathartics	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canine	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	Eisbeere
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 americans "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

B. Hinweise

Die blau eingetragenen Informationen des ALKIS werden alleine zum besseren Verständnis der aktuellen Situation dargestellt. Streichungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans H 138 werden rot dargestellt. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort.

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.~~

Altstandort

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.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichthal 1 in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Starkregengefahren

Teilflächen des Geltungsbereichs sind bei Starkregen überflutungsgefährdet. Die Klasse 0,00 - 0,50 m wird insbesondere für die Josef-Kitz-Straße, die Flächen des östlichen Mühlengrabens und die zwischen diesen beiden Linien gelegen Freiflächen sowie für die Stellplatzfläche nordöstlich des Teilbereichs 1 dargestellt. Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen gegen mögliche Starkregenüberflutungen zu sichern.

Hochwasserrisiko

Teilflächen des Geltungsbereichs sind bei Hochwasser der Sieg (HQ extrem) überflutungsgefährdet. Hierzu zählen die Stellplatzfläche nordöstlich des Teilbereichs 1 sowie Flächen angrenzend an den östlichen Abschnitt des Mühlengrabens. Die Klasse der möglichen Wassertiefe ist für die Stellplatzfläche mit 0,50 - 1,00 m angegeben, für die übrigen Bereiche mit 0,00 - 0,50 m.
Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.