I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbautriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet - MI ist die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO (Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Ebenso ist die nach § 6 Abs. 3 zulässige Ausnahme (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerblich genutzten Teilen des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.2 Größenbegrenzung für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten

Im Mischgebiet - MI sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit einem Sortiment, dass den Waren der Troisdorfer Liste zentrenrelevanter Sortimente zuzuordnen ist, nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebes weniger als 200 qm beträgt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zentrenrelevante Sortimente

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47,62,2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalcameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör ((WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

1.2.3 Ausschluss nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente

Im Mischgebiet - MI sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit einem Sortiment, dass den Waren der Troisdorfer Liste Sonstiger nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente zuzuordnen ist, unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Sonstige nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente

- Möbel, Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke
- Lampen, Leuchten
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen, Sämereien
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, etc.)

- Sperrige Artikel im Segment Babybedarf (Kinderwägen, Bobbycars, etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
- Zoobedarf (Zubehör und Lebendtiere)

6. Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Tiefgaragenbonus (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (Tiefgaragenbonus gem. § 21a BauNVO), wenn die erhöhte Geschoßflächen nicht mehr als das Anderthalbfache der Grundstücksfläche beträgt.

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen und zu unterhalten.

8.2 Pflanzbindung Gehölzstreifen

Die mit der Bindung für Bepflanzung umgrenzte Fläche ist als Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten und ggf. mit geeigneten Gehölzarten neu zu bepflanzen. Folgende Pflanzen werden für eine Neuanpflanzung empfohlen:

Bäume der Qualität 3 x v. m.D.b. 16-18:

Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Baumhasel *(Corylus avellana)*
Esche *(Fraxinus excelsior)*
Stieleiche *(Quercus robur)*
Mehlbeere *(Sorbus aria)*
Schwedische Mehlbeere *(Sorbus intermedia)*
Feldulme *(Ulmus carpinifolia)*

Bodendeckende Gehölze:

Spindelstrauch *(Euonymus fortunei) in Sorten*
Efeu *(Hedera helix) in Sorten*
Johanniskraut *(Hypericum calycinum)in Sorten*
Liguster (*Ligustrum vulgare ´Lodense´)*
Böschungsmyrte *(Lonicera pileata ´Maigrün`)*
Mahonie *(Mahonia aquifolium) in Sorten*
Fingerstrauch *(Potentilla fruticosa) in Sorten*
Rosen *(Rosa spec.) in Sorten* Immergrün *(Vinca minor)*

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Einfriedungen

Im Bereich der Sichtwinkelflächen bei Straßeneinmündungen bzw. Kreuzungsbereichen darf die gewählte Einfriedigung eine Höhe von 0,60m nicht überschreiten. Im Bereich der mehrgeschossigen Bauweise sind straßenseitig Einfriedigungen in ortsüblicher Materialauswahl bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

10. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswässer einer Neubebauung sind gem. § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzt des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 Wasserhaushaltsgesetzt dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichem Verfahren einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

11. Zulässigkeit von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis durch den Rhein-Sieg-Kreis zulässig.

12. Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß 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.

13. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt und empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der Flächen vor Baubeginn. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Vor Baubeginn ist das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf zu informieren, damit erforderliche Absprachen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen können (Az. der Bezirksregierung Düsseldorf: 22.5-3-5382068-345/10).