Stadt Troisdorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 22, Blatt 1

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichem Umfang betrieben wird.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

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

1.2 GE = Gewerbebetrieb gemäß § 8 BauNVO

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichem Umfang betrieben wird.

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

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden oberhalb des Erdgeschosses 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 Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 in nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:

Zone 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. Zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Als Ausnahme können in den Zonen 1 und 2 Betriebe und Anlagen größerer Abstände der Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Als Ausnahme können sie außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

3. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden.
Wird nicht an die Nachbargrenzen angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW einzuhalten.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die am höchsten im gewachsenen Gelände liegende Stelle des Gebäudes.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rauch- und Abluftschornsteine.

5. Hinweise

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone des geplanten Wasserwerkes "Langeler Bogen".