# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
## zum Bebauungsplan SP 22, Blatt 4, 3. Änderung der Stadt Troisdorf

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**1.1 GE e - eingeschränktes Gewerbegebiet**

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe im Sinne von Sinne von § 6 BauNVO, die das Wohnen in dem südlich gelegenen Wohngebiet Bensberger Straße nicht stören.

Die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 40 dB (A) nachts und 55 dB (A) tags nach TA Lärm auf die südlich angrenzende Wohnbebauung "An der Pohlstatt 31" und Bensberger Straße Hs.-Nr. 9 bis 21 um > 6 db(A) ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

**1.2 GE 1 - Gewerbegebiet Zone 1**

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 (Abstandserlass) zuzuordnen sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Als Ausnahmen können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

**1.3 GE 2 - Gewerbegebiet Zone 2**

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 zuzuordnen sind, sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad.

Als Ausnahmen können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

**1.4 GE 3 - Gewerbegebiet Zone 3**

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007, sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

**1.5 Einzelhandel**

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise aus den nachfolgend genannten nahversorgungs- und /oder zentrenrelevanten Sortimenten ("Troisdorfer Liste") besteht:

- Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsartikel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Tierfutter
- Bekleidung einschl. Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Bücher, Zeitschriften, Bürobedarf und Bastelbedarf
- Fotobedarf
- Sportartikel
- Elektrogeräte, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, PC und Zubehör
- Fahrräder

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Waren der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige, am Standort produzierende Gewerbebetriebe mit untergeordneten 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- oder Industriegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, generell zulässig.

**1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.7 NR - Nutzungsregelung**

Die nach § 8 (2) Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe sind auf den Grundstücken, die im Bereich von mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen liegen, ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig. Abweichend von der vorstehenden Regelung können bei Ausschöpfung der Festsetzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe auch außerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sind ausschließlich in gewerblich genutzten Gebäude innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die priviligierten Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH ).

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,8) gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

2.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt im "GE e" und "GE 1" 12,0m, im übrigen Gewerbegebiet 16,0 m über Höhenbezugspunkt.
Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute waagerechte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.
Ausgenommen von der maximalen Höhenfestsetzung sind Rauch- und Abluftschornsteine.

## 3. Bauweise

3.1 Die abweichende Bauweise "a" entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

## 4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Innerhalb des Plangebietes wird zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in die Biotopfunktion an anderer Stelle folgende Maßnahme festgesetzt:

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche ist als Parkanlage unter Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen der folgenden Artenliste und mit weiteren geeigneten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Str. 2xv., o.B., 100-150. Abweichungen sind je nach Pflanzenart zulässig. Die Pflanzqualität der Bäume wie folgt: 3xv., m. Db., Hochstamm.

Pflanzenliste:

Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Taxus baccata | Eibe |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Cornus alba | Weißer Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pflaffenhütchen |
| Hedera helix | Efeu |
| Ilex aquifolium | Hülse |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Ribes alpinum `Schmidt` | Alpenbeere |
| Rosa canina | Hunds-Rose |

| | |
|---|---|
| Taxus baccata | Eibe |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

## II. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

### 6. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992).
Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 9). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.
Der Einbau von Reclyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen 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.

### 7. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr. 8) gemäß §51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

### 8. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### 9. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat den Bereich auf der Grundlage von Luftbildern ausgewertet und weist darauf hin, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SP 22, Blatt 4, 3. Änderung in einem ehemaligen Kampfgebiet liegen. Schreiben vom 02.10.2008, AZ: 22.5-3-5382068-246/08/.

Die Durchführung einer geophysikalischen Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Zwecks Vorgehensweise und Terminabsprache wird um Abstimmung mit dem Kampfmittel-beseitigungsdienst gebeten. Ein Antrag kann schriftlich unter Angabe des o.g. AZ an den Kampfmittelbeseitigungsdienst kbd@brd.nrw.de oder FAX: 0211 - 475 90 75 gestellt werden.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Plahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen.

### 10. Schutzstreifen der Produktenfernleitung

Der Schutzstreifenbereich der Produktenfernleitung muß aus sicherheits- und überwachungs-technischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb und die Überwachung der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.

Arbeiten im Schutzstreifen dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG mbH, Postfach 1362, 46502 Xanten) durchgeführt werden.

Eine Nutzung sowie Inanspruchnahme des Schutzstreifens und ebenso alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Produktenfernleitung haben können, bedürfen in jedem Falle der vorherigen Zustimmung und des Abschlusses eines Vertrages mit dem Eigentümer und Betreiber der Rohrfernleitung und der FBG mbH.

### 11. Schutzstreifen des Abwassersammelkanals

Eine Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens (je 5 m beidseits der Achse) mit Bäumen ist nicht zulässig.

### 12. Bauliche Anlagen entlang der B 8

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder Änderung der Nutzung baulicher Anlagen längs der B 8 (Hauptstraße) in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde.