TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. SP4, Blatt 1, 5. Änderung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO – großflächiger Einzelhandel – ist die Errichtung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Troisdorfer Liste zulässig.

Zulässig sind:

Erdgeschoss

- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000m²
- kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Dienstleistungsbetriebe
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

Oberhalb des Erdgeschosses

- Wohnungen / Büros und Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO

Als Ausnahme sind auch Randsortimente gemäß Troisdorfer Liste zulässig, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
- Handel- und Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50% des Gesamtumsatzes beträgt
- Vergnügungsstätten, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten und / oder ähnliches dienen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß §16, Abs.6 BauNVO, darf im Plangebiet die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtkuppeln und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00m überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

3.1 Stellplätze / Tiefgarage

Stellplätze und Tiefgarage sind nur innerhalb der Baugrenzen und der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze / Tiefgarage und ihre Zufahrten zulässig.

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO, wird festgesetzt, dass für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig ist.

Die in der Planzeichnung mit St/Tg gekennzeichneten Stellplatzflächen, einschl. der Fahrgassen und Zufahrten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. §89 Abs. 2 BauO NW

1. Dachgestaltung

1.1 Dachaufbauten

Bei Sattel- oder Pultdächern sind Dachaufbauten / Einschnitte zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:
Die Größe einzelner Gauben / Einschnitte wird auf 3,00m begrenzt. Zwischen einzelnen Gauben / Einschnitten sowie zur nächstgelegenen Giebelwand oder Haustrennwand ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten.

1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung von Satteldächern ist nur in den Farbtönen dunkelbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Metallbedachungen können auch mit abweichender Farbe zugelassen werden.

2. Werbeanlagen

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung einer freistehenden Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der im Sondergebiet angesiedelten Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 8,00m, bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage, nicht überschreiten. Ein selbstleuchtender Werbepylon ist nicht zulässig. Die Reklamefläche darf max. 3,00m² betragen.

Weitere in der Ansichtsfläche der Fassadenfläche untergeordnete Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss und Flachdach dürfen die Werbeanlagen den Hochpunkt des Daches max. 1,00m überschreiten.

C GRÜNORDNERNSCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzung von Hecken

Gemäß §9, Abs.1, Nr.25a BauGB, wird festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung, im Bereich der privaten Grünfläche, mindestens 1,00m breite und mindestens 1,00m hohe Heckenpflanzungen, gemäß nachstehender Pflanzliste, vorzunehmen sind. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität 60-100cm, mindestens 4 Pflanzen pro lfdm.

Pflanzliste „Hecken“:
Fagussylvatica – Buche
Carpinusbetulus – Hainbuche
Ligustrumvulgare – Liguster

2. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der festgesetzte Grünstreifen entlang der Hauptstraße von 15 qm ist zu erhalten und zu pflegen bis zur Inanspruchnahme des Baufensters durch die Errichtung eines Gebäudes. Bei einer baulichen Inanspruchnahme sind mind. 15 qm der Dachfläche des neu errichteten Gebäudes gemäß Nr. 4 zu begrünen.

3. Fassadenbegrünung

Die der Stellplatzanlage zugewandte Fassade des Bestandsgebäudes ist an mindestens 3 Stellen mit Hilfe von Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Pflanzbeete müssen mindestens 0,50m² groß und mindestens 50cm tief sein.

4. Dachbegrünung

Flachdachflächen von An- und Neubauten sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht durch regenerative Energieformen genutzt werden. Die Substratdicke muss mindestens 6 cm betragen.

D HINWEISE

1. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor (Schreiben vom 07.02.2019, AZ. 22-5-3-5382068-90/19). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion emp-

fohlen wird. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter www.brd.nrw.de.

2. Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinenergie AG Köln. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

3. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baumaßnahme 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, Amt für Umwelt – und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Anlage zu textlicher Festsetzung Nr. 1: Troisdorfer Liste

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)[1]
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)[2]
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)[3]
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2)[4]

[1] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[2] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[3] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[4] als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern.