**Stadt Troisdorf**

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Sp 94, Blatt 1 C, 1. Änderung

## 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. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb der gewerblich genutzten Gebäude und dort bei mehrgeschossigen Gebäuden nur 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 Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 in die nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:**

**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:** **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 vergleichbarem Emissionsgrad.**

**Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.**

**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 Formstoffwa-, ren, (WB 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 Geschirr-spülmaschinen 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. Maß der baulichen Nutzung**

**Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,75 festgesetzt.
Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 ist nicht zulässig.**

**3. Garagen und Stellplätze**

**Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig.**

**4. Bauweise**

**Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.**

**5. Höhe baulicher Anlagen**

**Die Gebäudehöhe ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsflächen zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:
Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht.
Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.**

**6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

**Auf den gemäß § 9 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.**

**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 cathartica** | **Kreuzdorn** |
| **Rhamnus frangula** | **Faulbaum** |
| **Rosa canina** | **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** | **Elsbeere** |
| **Taxus baccata** | **Eibe** |

## 7. Begrünung von Stellplätzen

**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 americana "Nova"** | **Riesenblättrige Linde** |
| **Tilie "Greenspire"** | **Amerikanische Stadtlinde** |

**Kleinkronige Sorten und Sorten mit kugelförmiger Krone sind nicht zugelassen (Kugelakazie, Kugelahorn u.ä.).**

## 8. Baubeschränkungszone an der Bundesautobahn i.S. des § 9 Abs. 2 FStrG

**In einer Entfernung von 100 m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen),**

- **dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen,**

- **sind alle Werbe- und Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.**

**Hinweise:**

1. **Wasserschutzzone**
   **Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Betriebe die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefahrenklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen, sind nicht zulässig. Das Staatliche Umweltamt Köln ist im Einzelfall zu beteiligen.**

2. **Dachentwässerung in den Untergrund**
   **Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 51 a LWG über geeignete Versickerungsanlagen auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen. (siehe Begründung)**

3. **Gemäß § 33 StVO sind Verkehrsbeeinträchtigungen durch Werbung in Form von Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten. Bei der Errichtung von Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können, ist die Straßenbauverwaltung zu beteiligen.**

4. **Trassenfestlegung**
   **Die Trassen der Kriegsdorfer Straße, des Kreisverkehrs und der Luxemburger Straße sind koordinatenmäßig festgelegt. Die Koordinatenverzeichnisse sind beim Tiefbauamt und beim Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf einsehbar.**