I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbautriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

1.2.1 Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten

Gem. § 1 Abs 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO) nicht zulässig. Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2 Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 qm zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf (Einzelhandelskonzept 2011):

- 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)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Ausnahme zur Überschreitung der GRZ und GRZ bei Eckgrundstücken

Bei Eckgrundstücken kann eine Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.

2.2 Anzurechnende Flächen bei der Ermittlung der Grundflächen

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen (Flächen für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des (BauNVO § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschreiten.

2.3 Geschossfläche

Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Erdoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, wenn die erhöhte Geschoßflächen nicht mehr als das Anderthalbfache der Grundstücksfläche beträgt (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. **Tiefgaragen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit den Ziffern (1) bis (6) gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Einfriedungen

Straßenseitig sind Einfriedigungen in ortsüblicher Materialauswahl bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7. Umgang mit auffälligem Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege 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.

8. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel vorliegen, jedoch keine Garantie für eine Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann. Er empfiehlt eine Sicherheitsdetektion bei Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten oder Pfahlgründungen (Az. 22.5-3-5382068-277/11).

9. Einbau von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

10. Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

11. Geometrische Eindeutigkeit

Die Straßenbegrenzungslinie und die Ausweisung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, wie die öffentliche Grünfläche im Bereich des Elsenplatz und der

Marmorstraße sind über Koordinaten festgelegt und der Begründung als Anlage 3 beigefügt.