Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan T 49, Blatt 2

1. GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften und Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) von 1990 in nachfolgend aufgeführte Zonen gegliedert:

Zone 1 **Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL 1990 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 MURL 1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.**

Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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.

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 Formstoffwaren, Kinderwagen (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 Geschirrspülmaschinen 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.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb der im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung NR = Nutzungsregelung ausgewiesenen Zonen zulässig. Wohnungen sind nicht im Erdgeschoß zulässig.

2. **Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.**

3. **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Gebäudehöhen bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche, 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.
Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Rauch- und Abluftschornsteine.

4. **a = abweichende Bauweise**

   Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gem. § 22 Bau NVO ohne Längenbeschränkung.

5. **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. Der Anbau der Pflanzen für den Verzehr ist nicht zulässig.

   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**

6. <u>Begrünung von Stellplätzen</u>

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.).

7. <u>Fassadenbegrünung</u>

Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind zu begrünen, sofern sie auf einer Länge von mindestens 10 m Wandlänge keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 qm vorzusehen. Je nach Pflanzenart sind die erforderlichen Kletterhilfen zu verwenden. Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Parthenocissus quinqufolia	**Wilder Wein**
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	**Wilder Wein**
Clematis in Sorten	**Waldreben**
Polygonum aubertii	**Knöterich**

<u>Hinweise:</u>

<u>Wasserschutzzone</u>

Der gesamte Planbereich liegt in den Wasserschutzzonen III A/III B des Wasserwerkes Oberlar der Hüls Troisdorf AG.

Innerhalb des Planbereiches sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist im Einzelfall zu beteiligen.

Dachentwässerung in den Untergrund

Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind, soweit wie möglich, über geeignete Versickerungsanlagen wie Mulden, Gräben, Sickerschächte o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.

Straßenaufteilung

Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

Bei Zufahrten und Parkständen sollten wasserdurchlässige Materialien wie z.b. Rasenfugenpflaster oder haufporiges Pflaster verwendet werden. Als Unterbau sollte unbedenkliches Recyclingmaterial benutzt werden. Dies trifft nicht zur für Flächen, auf denen boden- oder trinkwassergefährdende Güter verladen werden müssen.