Stadt Troisdorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan T 49, Blatt 3

1. GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL 1998 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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) (3) 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 und sonstige Gewerbebetriebe 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. 3, Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur innerhalb der Büro- oder Verwaltungsgebäude und hier nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

2. MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

3. Garagen und Stellplätze

Im Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Hintereinander angeordnete Garagen oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspur sind nicht zulässig. Garagen im Kellergeschoß mit Auffahrtsrampen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

4. Grundstücksgrößen

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 225 qm groß sein .

5. Gebäudehöhen

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.

6. Bepflanzung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. Ist auf dem Grundstück kein Baumbestand vorhanden, so ist je vollendete 150 qm Grundstücksfläche ein heimischer Hausbaum (z.B. Obsthochstamm, Spitzahorn, Bergahorn, Wildkirsche, Stieleiche) zu pflanzen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Beflanzungen

Für einen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde ein „Stadtökologischer Fachbeitrag“ erstellt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Hier sind die Bepflanzungen gemäß dem Fachbeitrag vorzunehmen.

Auf den übrigen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist neben dem Erhalt des Bestandes eine dichte Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.
Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.

Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer campestre	**Feldahorn**
Alnus glutinosa	**Roterle**
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Corylus avellana	**Haselnuß**
Euonymus europäus	**Pfaffenhütchen**
Ligustrum vulgare	**Liguster**
Lonicera xylosteum	**Heckenkirsche**
Prunus spinosa	**Schlehe**
Rhamnus frangula	**Faulbaum**
Rosa canina	**Hundsrose**
Salix caprea	**Salweide**
Sambucus nigra	**Schwarzer Holunder**
Sorbus aria	**Mehlbeere**
Sorbus aucuparia	**Eberesche**
Cornus sanguinea	**Roter Hartriegel**
Crataegus monogyna	**Eingriffliger Weißdorn**
Ulmus carpinifolia	**Feldulme**
Mespilus germanica	**Mispel**
Viburnum opulus	**Gemeiner Schneeball**

Auf der mit der Kennzeichnung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und der Festsetzung „Versickerungsfläche“ versehenen Flächen im Einmündungsbereich Louis-Mannstaedt-Straße/In der Gronau ist die Begrünung des Versickerungsbeckens und die Bepflanzung der Randstreifen gemäß dem „Stadtökologischen Fachbeitrag“ Seite 10, V1 und V2 vorzunehmen.

8. 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**
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.).

9. <u>Begrünung von Fassaden</u>

Mindestens 1/3 der Fassadenflächen aller errichteten Gebäude ist zu begrünen. Ggf. sind geeignete Rankhilfen anzubringen. Als Pflanzen werden folgende Arten vorgeschlagen: Gemeiner Efeu, Wilder Wein, Waldreben, Knöterich, Jelängerjelieber.

<u>Hinweise:</u>

Im Gewerbegebiet sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer gemäß § 51 a LWG über die ausgewiesenen Flächen für Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen.
Im Mischgebiet sind die auf den Dachflächen und allen versiegelten Flächen (Zufahrten, Zuwegungen) anfallenden Niederschlagswässer über Mulden, Rigolen oder kombinierte Anlagen zu versickern. Die Niederschlagswässer der Garagenanlage im Einmündungsbereich Louis-Mannstaedt-Straße/In der Gronau sind über die angrenzend festgesetzte Versickerungsfläche zu entsorgen.

Im Bereich der Altlast sind keine Versickerungsanlagen zulässig.
Alle im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer sind in das vorhandene bzw. noch anzubauende städtische Kanalnetz einzuleiten.

Für den Planbereich bestehen die nachfolgend aufgeführten Gutachten, die beim Umweltamt der Stadt Troisdorf eingesehen werden können:

„Hydrologische Untersuchung“ zur Regenwasserversickerung
„Gutachten zur Erstbewertung“ der Altlast Nr. 216
„Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen“ zur Altlast Nr. 216
„Baugrundtechnische Bewertung“ der Altlastfläche Nr. 216
„Stadtökologischer Fachbeitrag“