I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in Mischgebieten (MI) nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Sex-Shops, Erotikfachmärkte, Bordelle und bordellartige Betriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

2.1. Ausnahmen zu Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
In den Mischgebieten MI1 und MI2 können Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,50 m als Ausnahme überschritten werden.

2.2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Außerhalb dieser Flächen sind Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig.

4. Bindungen für Bepflanzungen

4.1. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen (der Gebäude und der Freiflächen/Stellplatzanlage) nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans T139 Blatt 1 und 2 (rechtskräftig seit dem 26.5.1990) bleiben erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

5. Dachform der Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform Satteldach (SD) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

III. HINWEISE

1. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).
Während der Bauphase ist das technische Regelwerk DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, zu beachten:

2. 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.

3. Versorgungsanschlüsse

Die Anschlussleitungen der Bestandsgebäude sind zu Lasten des Vorhabenträgers zu schützen, bzw. zu verlegen.

4. Planzeichnung/Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

5. Bodendenkmäler

In den nicht durch neuzeitliche Bodenstörungen tiefgründig veränderten Flächen des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet, die unter die Vorgaben des § 29 DSchG NW fallen. Die Umsetzung archäologischer Sicherungsmaßnahmen hat durch Anordnung der Unteren Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege nach den Vorgaben des § 29 DSchG NW zu erfolgen.