STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN S 118, BLATT 2, 3. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1 Lebensmitteldiscounter

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters. Im „SO 1 Lebensmitteldiscounter“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 qm und gem. „Troisdorfer Liste“ (Anlage C) mit dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren)“ zulässig. Weitere zentrenrelevante Sortimente gem. „Troisdorfer Liste“ sind als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Sondergebiet SO 2 Fachmarkt für Tierbedarf

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Fachmarkts für Tierbedarf. Im „SO Fachmarkt für Tierbedarf“ ist ein Fachmarkt für Tierbedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm und gem. „Troisdorfer Liste“ (Anlage C) mit dem Hauptsortiment „Tier-nahrung, Zooartikel (inkl. lebende Tiere)“ zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gem. „Troisdorfer Liste“ sind als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche zulässig.

1.3 Sondergebiet SO 3 Lebensmitteldiscountmarkt

Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters. Im „SO 3 Lebensmitteldiscounter“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 824 qm und gem. „Troisdorfer Liste“ (Anlage C) mit dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren, Fleischwaren, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren)“ zulässig. Weitere zentrenrelevante Sortimente gem. „Troisdorfer Liste“ sind als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche zulässig.

2 Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze

2.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten.

3 Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenze angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so ist eine Abstandfläche gem. § 6 BauO NRW einzuhalten.

4 Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen ist die vorhandene Pflanzung zu erhalten. Von der Festsetzung ausgenommen sind notwendige Zu- und Abfahrten und Zuwege.

B HINWEISE

1 Schutzstreifen der Hochspannungsleitung

Vor einer Bebauung im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen sind die kompletten Bauunterlagen bei dem Versorgungsträger zur Stellungnahme einzureichen.

2 Gasleitung

Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der Gasfernleitungen Nr. 853, Nr. 22, Nr. 422 der e.on Ruhrgas AG ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Leitung, die Einleitung von aggressiven Abwässern und sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, unzulässig. Ein Streifen von 2,0 m rechts und links der Leitung muss frei von Bäumen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bleiben; Kronenschluss ist zulässig.

3 Bauverbotszone an der Bundesautobahn i.S.d § 9 FStrG

In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der Autobahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges nicht durchgeführt werden.

Baugenehmigungen für bauliche Anlagen entlang der Bundesautobahn innerhalb der 100 m-Zone bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Längst der Bundesautobahn dürfen in einer Entfernung bis 40 m keine Anlagen der Außenwerbung errichtet werden. Innerhalb der 100m-Zone bedürfen Baugenehmigungen für Anlagen der Außenwerbung die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

4 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel in dem Geltungsbereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden und sind das Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinenergie AG Köln. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenvorordnung sind zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

C ANLAGEN

Troisdorfer Sortimentsliste

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließende Liste)

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- / Fleischwaren, Getränke, Reform- / Tabakwaren)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)

- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen)
- Glas / Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)
- Bücher
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bastelartikel / Künstlerbedarf
- medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel
- optische und akustische Geräte
- Spielwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto
- Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte, wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)
- Musikalien
- Briefmarken, Münzen
- Handarbeitsartikel, Strickwaren, Kurzwaren

Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)

- Fahrräder und Zubehör
- Lampen / Leuchten
- Kfz- / Motorradzubehör
- Kinderwagen/ Kindersitze
- Tiernahrung, Zooartikel (inkl. lebende Tiere)
- Campingartikel
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchenmöbel), Matratzen
- Antiquitäten, Kunstgegenstände (Großmöbel)
- Baumarktsortimente (u. a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche (ohne handgefertigte Teppiche)), Werkzeuge, Sanitärartikel)
- Gartenmarktsortiment (u. a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)