Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen
(§ 6 Abs. 2 Ziffer 6 u. 7 i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Bereichen, die als MI, I, a ausgewiesen sind, sind keine Wohnnutzungen zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO).
Für die MI-Bereiche entlang der Sieglarer Straße zwischen der Einmündung Bahnstraße bis zur Einmündung der Straße "In der kleinen Heide" und zwischen der Einmündung der Landgrafenstraße bis zur Keplerstraße sowie für das Eckgrundstück Sieglarer Straße/südwestliche Seite Landgrafenstraße wird festgesetzt, dass die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden.

Die im Mischgebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 u. Abs. 3 i.V.m § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO), sofern es sich um folgende Vergnügungsstätten handelt:

1. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i GewO, insbesondere Wettbüros und Wettannahmestellen mit der Möglichkeit von Live-Wetten,
2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darbietungen, Darstellungen und Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, z.B. Swinger-Clubs, Peep-Shows, Sexkinos und Videokabinen, auch wenn sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops und Erotikfachmärkte) geführt werden.

Soweit sonstige Vergnügungsstätten zulässig oder ausnahmsweise zulässig wären, können diese im Rahmen der Gebietsverträglichkeit nur in begründeten Ausnahmefällen als Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) zugelassen werden.

2. WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
(§ 4 Abs. 3 Ziffer 2, 4 u. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

3. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf nicht überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Hintereinander angeordnete Garagen- oder Stellplätze ohne separate Zufahrtsspuren sind nicht zulässig.

4. Grundstücksgrößen
Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 225 m² groß sein.

5. Abweichende Bauweise (a)
Es darf an die gemeinsame Grenze angebaut werden. Wird nicht an die Grenzen gebaut, ist der Abstand gemäß den Bestimmungen der BauO NW einzuhalten

6. Heizungen
Für die Beheizung von baulichen Anlagen dürfen keine festen oder flüssigen fossilen Brennstoffe verwendet werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Gewässerschutz/Starkregen
Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.
Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern.

2. Gesetzliche Grundlagen
Es gelten die gesetzlichen Grundlagen (BauGB, BauO NRW, BauNVO, PlanZV) der 1. Änderung des Bebauungsplans fort (siehe Planeinschrieb).

3. Altlasten
Bei geplanten Baumaßnahmen auf den Altstandortflächen ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4. Kampfmittel
Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat unter dem AZ.: 22.5-3-5382068-388/22) folgenden Hinweis gegeben:

Luftbilder aus den Jahren 1939 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Untersuchung der zu bebauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen der Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen

Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung. Dort sind das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" und das „Merkblatt Baugrundeingriffe" verfügbar.

Roteintragungen: O 15, Blatt 1, 1. Änderung
Pinkeintragungen: O 15, Blatt 1, 2.Änderung
Grüneintragungen: berücksichtigte Stellungnahmen nach Offenlage.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Keplerstraße
Hochfeldstraße
Sieglarer Straße
In der kleinen Heide
Landgrafenstraße
Bahnstraße

WA II 0,4 0,8 - o SD
MI I - - a
MI II-III 0,4 0,8 1,0 - g SD
MI II 0,5 1,0 - o SD

Wasserschutzzone des Wasserwerks der DN-AG

0 10 20 30 40 50

Bebauungsplan
O 15 Blatt 1, 2.Änderung

Stadtplanungsamt — Stadt Troisdorf, den 03.08.2022

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss — Maßstab 1:500