

STADT TROISDORF BEBAUUNGSPLAN O 15, BLATT 1, 2. ÄNDERUNG

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 NRW 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).