Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 29.11.2022) und die topografische Aufnahme des Vermessungsbüros Dipl.- Ing. Andreas Kluß vom 29.11.2022 zugrunde.

Troisdorf, 17.01.2025 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — Vermessungsingenieur

Troisdorf, 17.01.2025 — Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, 12.02.25 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — A. Huth — Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Troisdorf, 17.01.2025 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Planungsbüro Dittrich aus 53577 Neustadt (Wied) erstellt.

Neustadt /Wied), 18.12.2024 — Im Auftrag — W. Pott

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **18.08.2022** den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am **15.04.2023** bekannt gemacht.

Troisdorf, 2025-01-23 — Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, bekanntgemacht am **22.04.2023**, ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom **02.05.2023** bis **16.06.2023** durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom **27.04.2023** gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 12.02.25 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — A. Huth — Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am **20.06.2024** den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 2025-01-23 — Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **05.08.2024** bis **06.09.2024** gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind am **03.08.2024** ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, mit Schreiben vom **02.08.2024** von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 17.2.25 — Der Bürgermeister, In Vertretung — Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 10.12.2024 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 26/2/25 — Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf, 26/2/25 — Siegel — Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 15.03.25 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 17.03.25 — Der Bürgermeister, In Vertretung — Technischer Beigeordneter

Gesetzlich Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1 Immissionsschutz / Schallschutz

Für die vorhandenen Anlagen und Nutzungen liegen Genehmigungen vor, in denen die Verträglichkeit geprüft und sichergestellt ist. Für das aktuell geplante Parkdeck liegen gutachterliche Untersuchungen vor, die dessen Verträglichkeit an dem für auf die westliche Wohnbebauung einwirkende Immissionen ungünstigsten Standort an der südwestlichen Grenze des Betriebsgeländes bestätigen. Angaben dazu sowie zur Verträglichkeit der vorhandenen und geplanten Anlagen sind in der Begründung enthalten. Grundsätzlich sind bei allen Verträglichkeitsnachweisen für künftige Anlagen und Nutzungen stets auch die bereits bestehenden Vorbelastungen sowohl aus dem Plangebiet als auch der Umgebung zu berücksichtigen.

2 Umgang mit Niederschlagswasser gem. § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

3 Bodendenkmäler oder archäologische Be-/Funde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Kampfmittelfunde

Der Kampfmittelbeseitigungsdient (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist unter dem AZ: 22.5-3-5382068-621/21 darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und anderen historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen liefern. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Feststellung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

5 Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen gem. Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I und II (ASP))

5.1 ASP V1 - Notwendige Baumfällungen, Gebüschrodungen und Auf den Stock Setzen der Gebüsche und Sträucher zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, Minimierung von Gehölzeingriffen; bauzeitlicher Schutz angrenzender Gehölze.

- Notwendige Fällung/Rodung der Bäume und Gehölze zwischen Anfang Oktober und Ende Februar; Beschränkung der Gehölzeingriffe auf die unbedingt notwendigen Arbeitsbereiche.
- Schutz der umliegenden Bäume und Gehölze gemäß DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpflege (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

5.2 ASP V2 - Abnahme des Nistkastens und Wiederanbringung an Gehölzen außerhalb der Eingriffsbereiche zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar.

Der an der Birke vorhandene Nistkasten ist außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen und in den nördlich des Eingriffsbereiches vorhandenen Gehölzen (zwischen Betriebsgeländezufahrt und Kläranlage) wiederanzubringen. Dadurch wird die Gefahr der Störung und damit eventuellen Aufgabe einer Brut minimiert.

5.3 ASP V3 - Allgemeine Minderung lichtbedingter Wirkungen

Bauzeitliche und anlagenbezogene unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden, d.h. auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden bzw. zu minimieren. Ist eine Beleuchtung zwingend notwendig, so hat sie in zielgerichteter Form und mit dem Bedarf angepasster Beleuchtungsstärke zu erfolgen, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab stattfindet und nur so viel wie nötig, so wenig wie möglich beleuchtet wird. Dabei ist eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse Beleuchtung zu verwenden und auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (z.B. LED-Leuchten mit warmem Licht mit < 3000 K, Spektralbereich >560 nm). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder Anstrahlen der angrenzenden Gehölze (insbesondere der Kronen und Stämme) ist zu unterlassen.

6 Starkregen

Für tiefergelegene bereits bebaute Teilflächen des Betriebsgeländes besteht die Gefahr, dass sich bei Starkregen Wasser bis zu einer Höhe von 1 bis 2 m anstauen kann. Es wird daher empfohlen, bauliche Anlagen gegen mögliche Starkregenüberflutungen zu sichern. Die Anforderungen zum Umgang mit Starkregen (u.a. Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu bestimmen.

7 Hochwasserrisiko

Teilflächen des Geltungsbereichs sind bei Hochwasser der Sieg (HQ extrem) überflutungsgefährdet. Hierzu zählen die Fläche rund um die Müllumladestation mittig des Geltungsbereiches.

Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

8 Grundwassermessstellen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich die Grundwassermessstellen 8028-015, 8028-016 und 8228-030. Es ist darauf zu achten, dass diese Messstellen nicht beeinträchtigt oder, falls sie nicht mehr genutzt werden sollen, ordnungsgemäß zurückgebaut werden. Mit dem Eigentümer der Grundwassermessstellen ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine ausreichende Sicherung bzw. einen adäquaten Ersatz abzusprechen und vorzunehmen. Sollte ein Rückbau der Grundwassermessstellen erforderlich sein, so sind der Rückbau entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 135 durchzuführen und ggf. Ersatzmessstellen zu errichten. Mit der Durchführung der Arbeiten ist ein nach DVGW Arbeitsblatt W 120 zertifiziertes Brunnenbau- und Bohrunternehmen zu beauftragen.

9 Erneuerbare Energien

Lt. Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021-4080 kWh/m²/a sowie bei Photovoltaik von 1006-1021 kWh/m²/a. Sonnenenergie lässt sich vielfältig direkt nutzen. Solarzellen in Photovoltaikanlagen, solarthermische Kraftwerke und Sonnenkollektoren nutzen die Sonnenstrahlung ohne Umwege und wandeln die Strahlungsenergie in Strom oder Wärme um. Es wird empfohlen, den Einsatz solcher Anlagen zu prüfen (auch als Kombination im Bereich der zu begrünenden Flächen). Für detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen steht die Plattform Gründach- und Solarkataster auf der Homepage www.energieundklima-rsk.de zur Verfügung.

10 Bodenmaterial

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

11 Altstandorte und Altablagerungen

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5108/0114-0 erfassten Altstandortes. Dieser Bereich wurde in den 80er-Jahren stillgelegt und altlastentechnisch untersucht (Gefährdungsabschätzung 1988) und saniert. Mituntersucht wurde hierbei die Altablagerung 5108/0106-0.

Die o.a. Gefährdungsabschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:
„Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich nach den vorliegenden Untersuchungen keine Einschränkungen hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung."

In 2017 wurden bei einer Baumaßnahme unter der Oberflächenbefestigung des Fußgängerweges entlang der Mendener Straße Schlacken mit einer erheblichen Schwermetallbelastung angetroffen. Die Fußgängerwegflächen wurden in Folge dessen als "Unsachgemäße Materialaufbringung" unter der Nummer 5108/3032-0 registriert.

Im Bereich der Teilfläche 5108/3032-2 wurden die belasteten Schlacken im Rahmen der Baumaßnahme entfernt. Für den Bereich der Fläche 5108/3032-1 ist anzunehmen, dass auch hier schwermetallhaltige Schlacken verbaut wurden. Aufgrund der bestehenden Versiegelung besteht derzeit keine Untersuchungs-/Sanierungserfordernis. Bezüglich der schwermetallhaltigen Schlacken kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese auch unter weiteren versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes verbaut wurden. Vor geplanten Baumaßnahmen/Entsiegelungen sind umwelttechnische Untersuchungen hinsichtlich des Vorhandenseins und der stofflichen Belastung von Schlackenmaterial in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Untere Bodenschutzbehörde durchzuführen.

12 Vorkehrungen und Auflagen zum Schutz der vorhandenen Gasleitungen

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton,
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.,
- die Einleitung von Oberflächenwasser /-aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit der besonderen Zustimmung des Leitungsträgers und Einhaltung von deren Auflagen sind statthaft:

- die Freilegung der Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.

Sind sonstige Baumaßnahmen geplant, bei denen eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, so empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung über Zulässigkeit und ggf. einzuhaltende Auflagen. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung sichtfrei und begehbar bleiben.

13 Bestimmungen nach Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW

Gem. § 25 (1) StrWG NRW gilt: Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

14 Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien

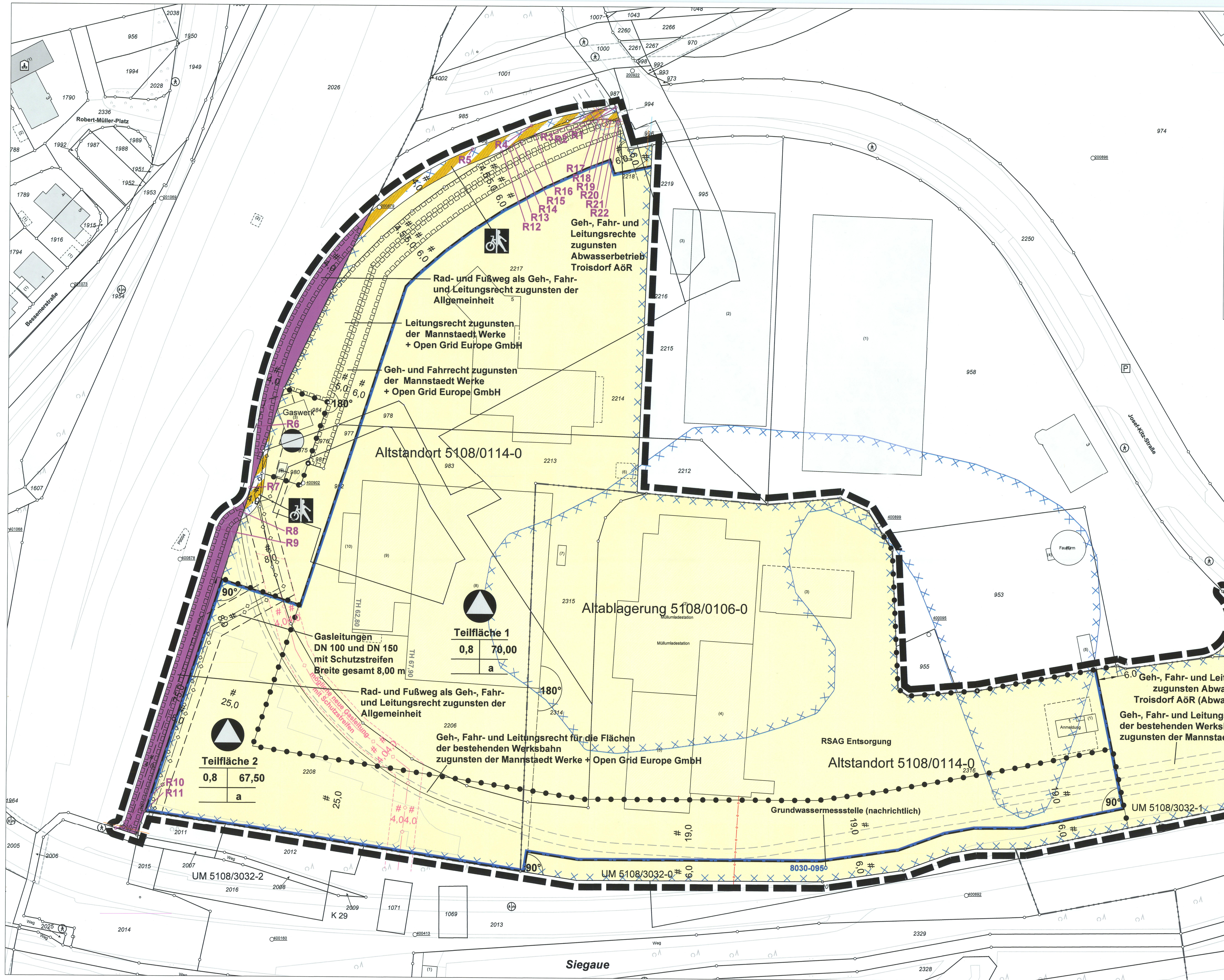
Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt. Das GEG ist entsprechend anzuwenden.

15 Hinweise zum Grundwasserschutz

Die Anforderungen durch die Nähe zur Sieg mit schwankenden und zeitweise hohen Grundwasserständen insbesondere an Gebäudeunterkellerungen und Baugruben sind zu beachten. Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis seitens der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

16 Hinweise zu Gleisarbeiten der angrenzenden S-Bahnlinie S13

Angrenzend zum Plangebiet erfolgen Bauarbeiten zur Erweiterung der S-Bahnlinie S13 (bisher zwei Gleise) um ein bzw. zwei zusätzliche Gleise. Die Gleisneubauarbeiten und der zukünftige Bahnbetrieb auf der künftig erweiterten Bahnstrecke dürfen nicht beeinträchtigt werden.



Koordinatenpunkte/Liste und Radien des Rad- und Fußweges

	Rechtswert/Hochwert	Radius (r) zum nächsten Punkt
R1	370325.3262 / 5629249.4477	r = 22,00 m
R2	370322.4235 / 5629248.9289	
R3	370319.7200 / 5629248.6308	r = 75,00 m
R4	370299.8105 / 5629243.6075	
R5	370281.8804 / 5629236.3529	r = 105,00 m
R6	370216.9585 / 5629151.0895	
R7	370214.7715 / 5629132.1926	r = 8,00 m
R8	370210.0508 / 5629125.7923	r = 9,80 m
R9	370204.6331 / 5629119.6901	
R10	370177.1657 / 5629029.6933	r = 2,75 m
R11	370174.4815 / 5629027.7466	
R12	370290.8520 / 5629235.6679	r = 10,25 m
R13	370293.0649 / 5629236.9009	
R14	370294.3451 / 5629237.8387	r = 9,75 m
R15	370296.4500 / 5629239.0116	
R16	370300.9357 / 5629240.8265	r = 72,00 m
R17	370320.0488 / 5629245.6488	
R18	370321.4621 / 5629245.8047	r = 3,75 m
R19	370322.7392 / 5629245.7259	
R20	370323.8721 / 5629245.4569	r = 4,25 m
R21	370325.7997 / 5629245.4486	
R22	370326.5273 / 5629245.6258	

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

17 Hinweise zu angrenzenden Bahnanlagen (Immissionen, Sicherheitsabstände, Auflagen)

Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen. Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc. sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB-Immobilien anzugeben.

18 Hinweise zu Anlagen der Deutschen Bahn AG

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.), ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Arbeiten in der Nähe von Kabelführungssystemen ist eine Kabeleinweisung erforderlich, die Signalsicht auf Signale / Sperrsignale darf nicht beeinflusst werden.

Für die Inanspruchnahme der DB Flächen muss ein Gestattungsvertrag geschlossen werden. Mit einer mehrmonatigen Prüfung und Planerstellung ist zu rechnen.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB InfraGO AG zu beteiligen. Die Bauanträge sind bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Eine enge Abstimmung mit der-DB InfraGO ist erforderlich.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

19 Hinweise des Ministeriums für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen - Landeseisenbahnverwaltung -

Sofern zur Umsetzung des Bebauungsplanes Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen der der nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmen (EIU) erforderlich werden, sind diese mit dem betroffenen EIU nachweislich abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass die EIU und die LEV (Landeseisenbahnverwaltung) an (Bau-) Genehmigungsverfahren bzw. Ausführungsplanungen im Bereich der Bahnanlagen beteiligt werden.

Die Trassierungs- und Ausführungsplanungen, des an diese Gleisanlage angrenzenden geplanten Geh- und Radweges, sind mit (dem Eisenbahnbetriebsleiter) nachweislich abzustimmen. Die LEV ist am Genehmigungsverfahren des Geh- und Radweges zu beteiligen.

Die Gleisanlagen verlaufen innerhalb des Bebauungsplangebietes in West-Ost-Richtung. Die Trassierungs- und Ausführungsplanungen, des an diese Gleisanlage angrenzenden bzw. kreuzenden geplanten Geh- und Radweges sind nachweislich abzustimmen. Die LEV ist am Genehmigungsverfahren des Geh- und Radweges zu beteiligen.

Das geplante Parkhaus grenzt an /überbaut ggf. die Gleisanlagen. Es ist sicherzustellen, dass die LEV am zugehörigen Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird.

Sofern die Gleisanlagen der EIU durch eine Gasleitung gekreuzt werden, ist die Ausführungsplanung mit den EIU (unter Beachtung anerkennten Regeln der Technik, u. a. NE-Gaskreuzungsrichtline) nachweislich (im Rahmen des zugehörigen Genehmigungsverfahrens) abzustimmen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erklärung
(blaue Umrandung)	Baugrenzen (für Gebäude + Parkdeck) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
(Rad/Fußweg-Symbol)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(Kreis-Symbol)	Versorgungsflächen (Gas) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
(Dreieck-Symbol)	Flächen für die Abfallbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
(gestrichelte Umrandung)	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Begünstigter gem. Eintragung in der Planzeichnung) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
(schwarze Strichlinie)	Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
(Punktlinie)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen
(violette Fläche)	Bahnanlagen (nachrichtliche Darstellung)
(Kreuzschraffur)	Altablagerung (nachrichtliche Darstellung) *Altstandort 5108/0114-0 gesamtes RSAG Grundstück; Altablagerung 5108/0106-0 Teilfläche des RSAG Grundstücks; Unsachgemäße Materialaufbringung (UM) 5108/3032-0 / 5108/3032-1 / 5108/3032-2 im Bereich des südlich angrenzenden Fußweges*

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe in Meter über NHN
	Bauweise (a = abweichend)

Die im Plan dargestellten und festgelegten Höhen sind Höhen über NHN (Normalhöhen - Null) im DHHN2016.

Nachrichtliche Darstellungen

Planzeichen	Erklärung
(gestrichelte Umrandung)	gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Begünstigter gem. Eintragung in der Planzeichnung)
(farbige Linien)	Leitungen der Stadtwerke Troisdorf Gas / Wasser / Strom
(Linie)	Leitungen des Abwasserbetriebes Troisdorf AöR Abwasser-Kanal *(einschließlich Leitungsrechten)*
(Linien)	vorhandene Gasleitungen DN 100 und DN 150 mit Schutzstreifen *per Dienstbarkeit gesichert (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)*
(Linien)	mögliche neue Gasleitung mit Schutzstreifen
8030-095	Grundwassermessstelle

Textliche Festsetzungen

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften)

1 Gestaltungssatzung (gem. § 89 BauO NRW)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans H 138 und damit auch seine 3. Änderung gibt es eine separate Gestaltungssatzung, die losgelöst vom Bebauungsplan gilt. Ihr Inhalt wird im Folgenden wiedergegeben.

Satzung der Stadt Troisdorf über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) zum Bebauungsplan H 138 -Tdf.-Friedrich-Wilhelms-Hütte - gemäß § 81 der Bauordnung NW. (BauO NW) vom 26.02.1991

1. Abstimmung der Gebäude (gem. Gestaltungssatzung* Festsetzung § 3.1)

Alle Höhen (Sockelhöhen, Traufhöhen, Firsthöhen) sowie Dachneigungen und Fristrichtungen, sowohl der Haupt- als auch der Nebengebäude und die Gestaltung der Fassaden sind mit den benachbarten Bauten abzustimmen, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

2. Dachformen (gem. Gestaltungssatzung* Festsetzung § 3.2)

Als Dachformen sind Flachdächer, flachgeneigte Sattel- und Pultdächer und sonstige Industriedachformen zulässig. Dies gilt auch für Dachformen innerhalb der 20 m Zonierung, in der Betriebswohnungen und Büros zulässig sind. Als Obergrenze für die Dachneigung werden 20 Grad festgesetzt.

3. Einfriedungen (gem. Gestaltungssatzung* Festsetzung § 3.3)

In gesamten Vorgartenbereich und entlang der öffentlichen Grünflächen sind nur durchsichtige Einfriedigungen (Gitter o.ä.) zulässig, die die geforderte Bepflanzung der Grünflächen erkennen lassen. Im Bereich von Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedung und Bepflanzung nicht höher als 0,7 m sein. Auf den übrigen Grundstücksteilen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

4. nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. Gestaltungssatzung* Festsetzung § 3.4)

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind einzugrünen, die Versiegelung dieser Flächen ist nur in begründeten Fällen (Zuwegungen, notwendige Stellplätze} zulässig. Um eine möglichst hohe Wasserspeicherfähigkeit und hohe Verdunstung zu erreichen, sind Gehölzpflanzungen zu bevorzugen. Der Anbau von Pflanzen für den Verzehr ist nicht zulässig.

5. Werbeanlagen (gem. Gestaltungssatzung* Festsetzung § 3.5)

Werbeanlagen dürfen unmittelbar an Gebäuden nur bis zu einer Höhe von 5.0 m, im Übrigen bis zu 3:0 m über Gelände angebracht oder aufgestellt werden. Sie sind zu den Erschließungstraßen hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die:

- beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden
- an untergeordneten Gebäudeteilen wie Aufzugsschächten, Schornsteinen etc. angebracht werden und weithin sichtbar in Erscheinung treten.

Textliche Festsetzungen

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung sind folgende Anlagen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude und Anlagen zum Sammeln, Behandeln und Lagern von Abfällen,
- alle für die vorgenannten Nutzungen und Anlagen erforderlichen Zufahrten, Stellplätze (auch in Parkdecks) und Nebenanlagen.

1.2 Die Verträglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen (Emissionen von Schall, Geruch und ggf. weiteren Auswirkungen) mit Schutz bedürftigen Nutzungen, insbesondere Wohnen, in der Umgebung ist im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. (vgl. Hinweis Nr. III-1)

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl innerhalb der Flächen für die Abfallbeseitigung

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 sind in Form von teilbegrünten und wasserdurchlässig befestigten Flächen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) oder für Gebäude/-teile mit Dachbegrünung zulässig.

2.2 Bezugspunkt Gebäudehöhen

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen i.S.v. § 18 Abs. 1 BauNVO ist Normalhöhennull (NHN 2016).

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

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise darf auf die Grenze gebaut werden. Wird nicht auf die Grenze gebaut, sind die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW einzuhalten. Die zulässige Gebäudelänge richten sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

3.2 Überbaubare Fläche

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in der Fläche für die Abfallbeseitigung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Hinweis: Baulich genutzte Flächen müssen einen Abstand von 1,0 bis 1,5 m vom parallel verlaufenden Radwegerand (Rhein-Sieg-Kreis-Flächen) einhalten, um zukünftig weiterhin bauliche Instandsetzungsarbeiten am Radweg durchführen zu können.

4 Bauliche und technische Maßnahmen, die der Vermeidung von Schäden durch Starkregen dienen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

4.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/oder Stauden herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm inkl. Drain- und Filterschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten und technisch erforderliche Randstreifen bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

Soweit möglich und zweckmäßig sollen Flachdächer extensiv begrünt werden.

Empfohlene Arten:

Kräuter:

Wucherblume	(Chrysanthemum Leucanthemum)
Zypressen-Wolfsmilch	(Euphorbia cyparissias)
Knackelbeere	(Fragaria viridis)
Frühlings-Fingerkraut	(Potentilla verna)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Weiße Fetthenne	(Sedum album)
Felsen-Fetthenne	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Zweifelhafte Fetthenne	(Sedum spurium)

Gräser:

Fieder-Zwenke	(Brachypodium pinnatum)
Zittergras	(Briza media)
Finger-Segge	(Carex digitata)
Erd-Segge	(Carex humilis)
Aufrechte Trespe	(Bromus erectus)
Schaf-Schwingel	(Festuca ovina)
Wimper-Perlgras	(Melica ciliata)

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

5.1 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit größeren, durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern, oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. SCHMID ET AL. 2012). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Bedarf im Einzelfall anzupassen und ggf. mit einer Experteneinschätzung sowie durch Abstimmung mit der zuständigen, unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzusichern.

5.2 Maßnahmen zum Schutz der FFH-Gebiete "Sieg" und "Siegaue und Siegmündung"

Belastetes Niederschlagswasser von allen neu baulich genutzten und befestigten Flächen ist der öffentlichen Abwasserbeseitigung zuzuführen.

5.3 Begrünung von Freiflächen

Nicht überbaubare Flächen sind als Vegetationsfläche herzustellen und durch Ansaat und Anpflanzung zu begrünen.

5.4 Fassadenbegrünung

Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind zu begrünen, sofern sie auf einer Länge von mindestens 10 m Wandlänge keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen. Wände von Parkhäusern/-decks sind zu begrünen, auch wenn Sie Öffnungen aufweisen. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 qm vorzusehen. Je nach Pflanzenart sind die erforderlichen Kletterhilfen zu verwenden. Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Parthenocissus quinqufolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Clematis in Sorten	Waldreben
Polygonum aubertii	Knöterich

5.5 ASP V4 Maßnahmen zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke

Eingriffe in die geschotterten Flächen um die Gleisanlagen zur aktiven Zeit der Blauflügeligen Ödlandschrecke (Juli - September) dürfen nur so erfolgen, dass diese abwandern kann (bspw. bei dem Ausbau des Schotters, Bedeckung der Gleiszwischenbereiche mit Stelcon-Platten oder vergleichbaren Platten zur Herstellung einer für LKW überfahrbaren Verkehrsfläche). Kurz vorher ist eine Begehung durch eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen, die mittels Kescher Individuen abfangen und im Nordwesten des RSAG-Geländes, angrenzend an die Bahnflächen umsetzen kann.

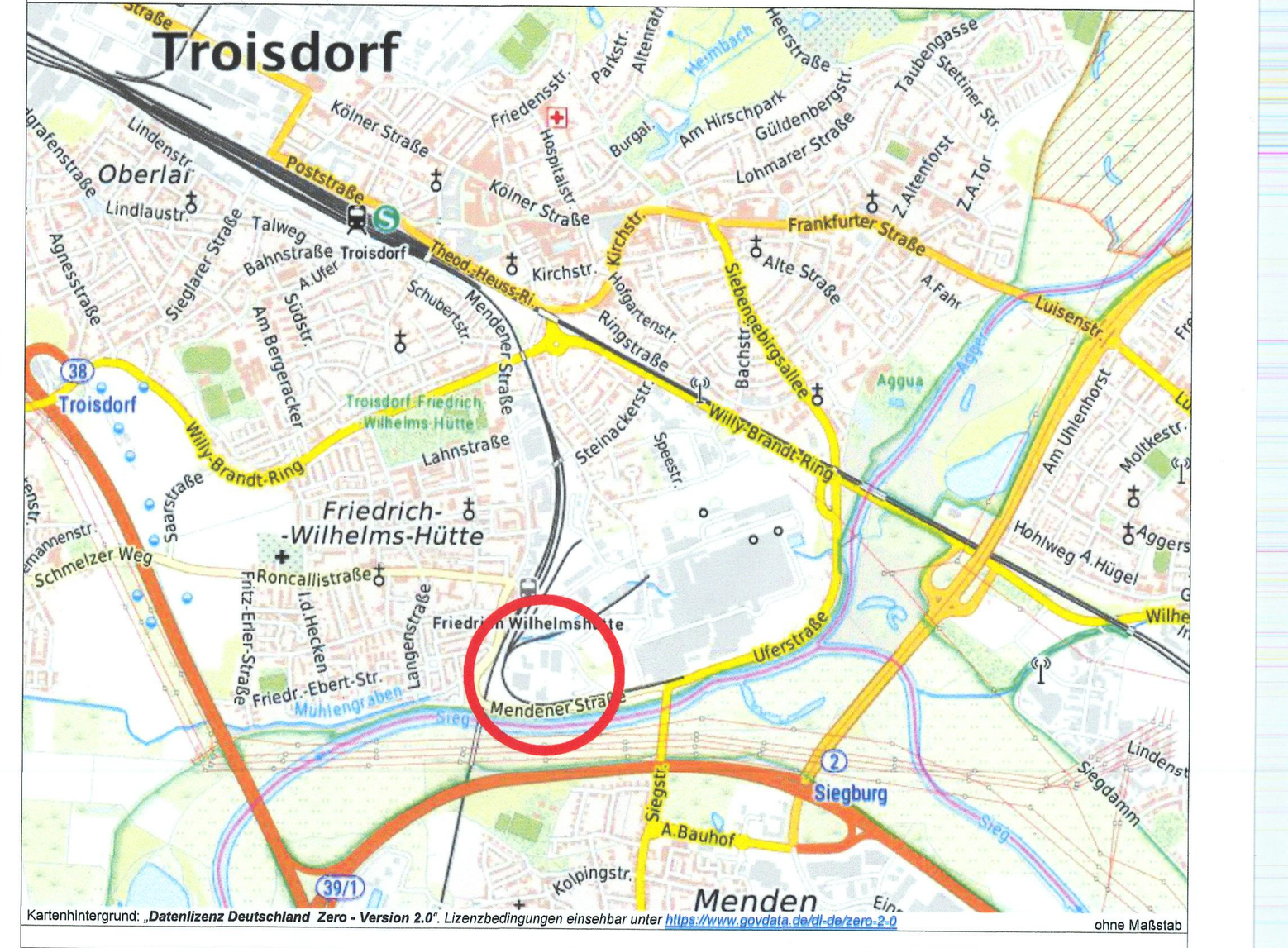
6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan auf der Bahnanlage mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die bereits bestehenden eingetragenen Dienstbarkeiten zu dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gelten unverändert fort.

7 Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an den Schallschutz sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu bestimmen.



Bebauungsplan H 138, 3. Änderung

Stadtteil Troisdorf-West
Bereich Gelände der RSAG
zwischen Josef-Kitz-Straße, Mendener Straße und Bahngelände

STADT TROISDORF