Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 12.06.2017) und die topografische Aufnahme des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs M.Sc. Felix Kubella vom 22.08.2018 und 24.08.2018 zugrunde.

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Vermessungsingenieur

Troisdorf, 01.07.2019 Felix Kubella .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 01.07.2019 Der Bürgermeister
Im Auftrag
Felix Kubella .....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Planungsbüro Dittrich, Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt (Wied) erstellt.

Troisdorf, 12.07.2019 Der Bürgermeister
Im Auftrag
i.A. W. Pott .....

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 (1) BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Troisdorf, 11.07.2019 F. Herrmann .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.02.2018 der Öffentlichkeit ist gem. 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 01.03.2018 und den öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 02.03.2018 bis einschließlich 03.04.2018 durchgeführt worden.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 01.07.2019 Der Bürgermeister
Im Auftrag
Stefan Kriege .....
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 11.07.2019 F. Herrmann .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.01.2019 bis 06.02.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 04.07.2019 Der Bürgermeister
In Vertretung
W. Schaaf .....
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26.02.2019 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 09.07.2019 K.W. Jablonski .....
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, 09.07.2019 Siegel K.W. Jablonski .....
Bürgermeister

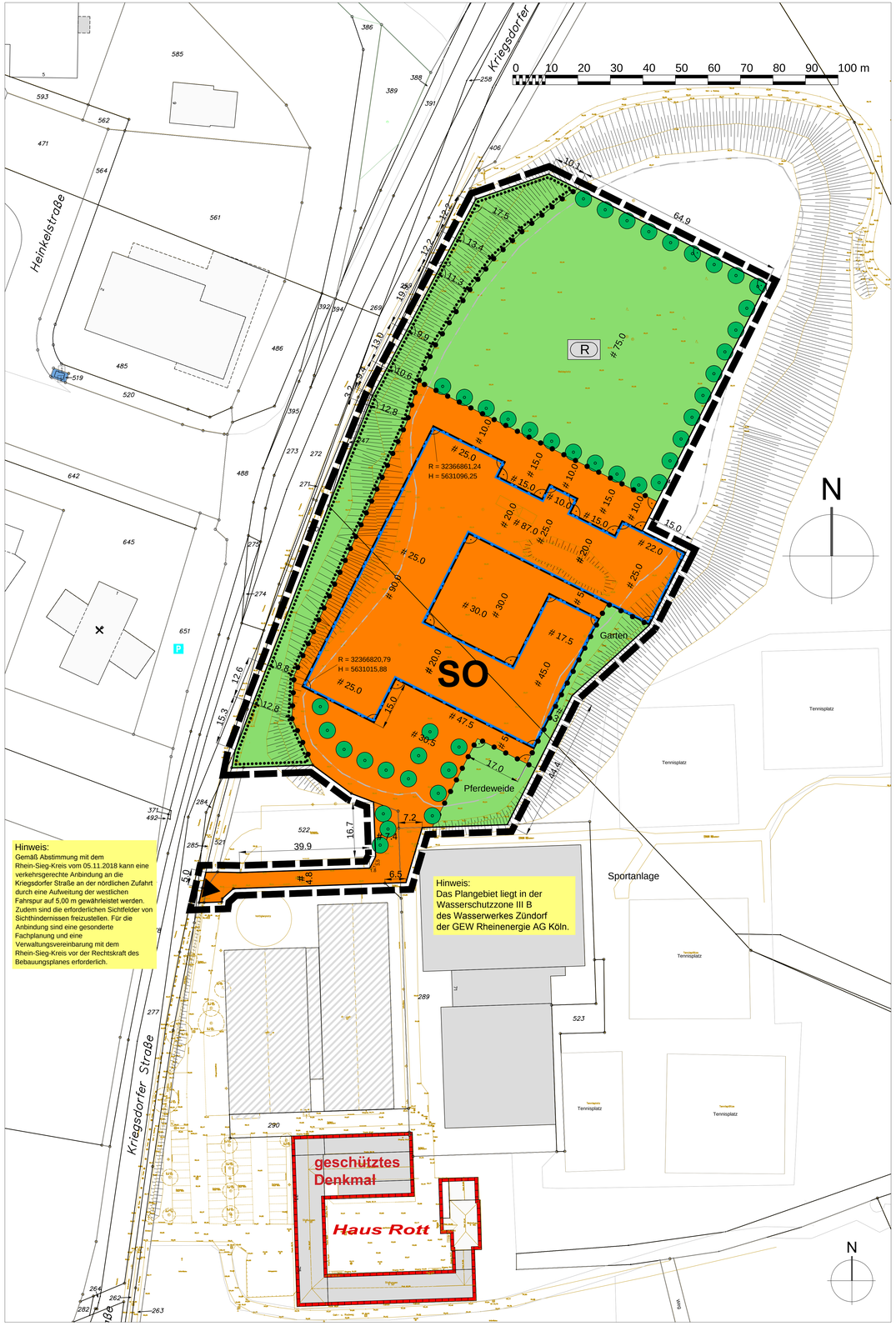
In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 24.08.2019 .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 26.08.2019 Der Bürgermeister
In Vertretung
Schaaf .....
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)



Planzeichenerklärung

SO	Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung "Reiterhof" § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
	Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
	Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	private Grünfläche (mit Zweckbestimmung) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
R	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitplatz
	Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

sonstige Darstellungen

Bestandsvermessung (Geländeaufnahme / Böschungen)

Bestandsvermessung (Flächenabgrenzungen)

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietsfläche mit der Kennzeichnung "SO" sind zulässig:
- Anlagen/Gebäude zur Unterbringung von Pferden (Ställe, Paddocks, Gebäude für Futtermittel und Maschinen, Lagerstätten für Pferdmist u.a.)
- Reit- und Longierhallen einschließlich Tribünen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für den Betreiber/Inhaber der Anlage sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bis max. 10 % der zulässigen Grundfläche für Gebäude
- Zugänge und Zufahrten, Stellplätze für Fahrzeuge und Pferdeanhänger sowie befestigte Lager- und Freiflächen
- sonstige bauliche Anlagen, die der Pferdehaltung und dem Reiten dienen
- Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (auch auf den nach Festsetzung 6.1 zu begrünenden Flächen)

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

2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietsfläche mit der Kennzeichnung "SO" wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:
- maximal 2 Vollgeschosse
- 4.500 qm als maximale Grundfläche für Gebäude
- 7.800 qm als maximale Grundfläche für Gebäude und Nebenanlagen
- 66,00 m über NHN als maximale Gebäudehöhe

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

3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

3.2 Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen können als Ausnahme zugelassen werden.

3.3 Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Die Ein- und Ausfahrt zur Kriegsdorfer Straße ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.
(Hinweis: Die funktionsfähige und verkehrsgerechte Ausbildung der Anschlusspunkte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und einvernehmlich mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.)

5. private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" sind nur bauliche Anlagen zum Reiten (einschließlich Tribüne) und Unterbringen von Pferden (Umzäunungen einschließlich Unterstände) im Freien sowie Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) und Einfriedungen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Reitplatznutzung dienen, sind nicht zulässig. Mindestens 10 % der Fläche dürfen nur als Pferdeweide genutzt werden.

5.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" sind Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen), Anlagen zur Gartengestaltung (Wege, Plätze, Pavillons, Teiche u.ä.) und Einfriedungen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Gartennutzung dienen, sind nicht zulässig.

5.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pferdeweide" sind Einfriedungen / Umzäunungen und Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der Weidenutzung dienen, sind nicht zulässig.

5.4 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der mit der Umgrenzung "Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind außer Einfriedungen und randlichen Geländeanpassungen, die den Gehölzbestand nicht gefährden, keine sonstigen baulichen Anlagen oder Geländemodellierungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) zulässig. Müssen für Geländeanpassungen randlich einzelne Bäume gefällt werden, sind diese durch Neupflanzungen in gleicher Art und Anzahl als Heister mit einer Mindestpflanzgröße von 2,50 m zu ersetzen.

5.5 Innerhalb der privaten Grünflächen nach Nr. 5.1 bis 5.3 sind auch Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der Sondergebietsfläche "SO" sind nicht bauliche genutzt bzw. nicht befestigte Flächen standortgerecht und flächendeckend zu begrünen. Zur Begrünung sind Ansaaten von standortgerechten Gräser-/Kräutermischungen oder Pflanzungen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

6.2 Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind als begrünte Becken auf den Flächen nach Nr. 6.1 zulässig.

Textliche Festsetzungen

7. Maßnahmen zum Artenschutz Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung

7.1.1 Maßnahme V1 - Geschützte Brutvogelarten (allgemein):
Im Rahmen der Baufeldfreistellung und Einrichtung der Zuwegungen wird es zur Entfernung von Gehölzen und Gebüschen kommen. Um der Zerstörung bebrüteter Nester sowie dem Verlust von Eiern und Jungvögeln wildlebender Vogelarten vorzubeugen, dürfen diese Strukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum: 1. Oktober bis 28. Februar) entfernt werden. Diese Festsetzung gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären und/oder persistenten Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen wie z.B. Kranstellflächen o.ä.

7.1.2 Maßnahme V2 - Ökologische Betreuung der Fäll- und Freistellungsarbeiten
Falls es bereits vor Beginn oder erst nach Beendigung der in Maßnahme V1 empfohlenen Frist terminbedingt zur Entfernung von Gehölzen und/oder Gebüschen kommen muss, muss die Maßnahmen durch eine erfahrene, ornithologische Fachkraft begleitet werden. Durch unmittelbar vor einer Manipulation der Vegetation durchgeführte Kontrollen auf besetzte Nester, ist eine Tötung und/oder Beschädigung von europäischen Vogelarten und/oder deren Entwicklungsstadien im Rahmen von notwendigen Schnitt- und/oder Fällungstätigkeiten wirksam auszuschließen. Falls während dieser Kontrollen ein besetztes Nest aufgefunden wird, ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Schonung des Nststandortes bis zur Beendigung der Brut zu gewährleisten. Im Härtefall ist ein wirksames, einzelfallbezogenes Vermeidungskonzept bzw. Risikomanagement in Zusammenarbeit mit der betreuenden Fachkraft und der zuständigen Naturschutzbehörde zu erarbeitet, abzustimmen und umzusetzten.

7.2 Maßnahmen zur Minimierung

7.2.1 Maßnahme M1 - Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen (allgemein):
Um eine Störung von geschützten Wildtieren beim Bau sowie während des Betriebs der Reitanlagen und Zuwegungen zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung des gesamten Vorhabensbereichs beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere, wie z.B. Fledermäuse, möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine enge Abstimmung mit dem Immissionsschutzdienst vorzusehen, dazu ist ebenfalls das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu verwenden.
Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei ist das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

5. Bodenverunreinigungen, bauschutthaltiger oder organoleptischer Bodenaushub

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich das Amt für Umwelt- und Naturschutz beim Rhein-Sieg-Kreis (Tel. 02241/13-0) zu informieren und alle weiteren Maßnahmen und ggf. Untersuchungen sind mit dem Amt für technischen Umweltschutz abzustimmen.
Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige 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.

7.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

7.3.1 Maßnahme C1 - Fledermauskästen als Ausgleich für potentielle Beeinträchtigung von vorhandenem Balzquartier der Rauhautfledermaus:
Um die ökologische Funktion eines Balzquartiers einer Rauhautfledermaus (P. nathusii) in räumlichem Zusammenhang aufrechtzuhalten, ist eine Kompensation dieser Beeinträchtigung mittels der Anbringung von 4 Fledermauskästen (Typ: Flachasten z.B. Hasselfeldt FSK-TB-KF) im räumlicher Nähe zu dem bestehenden Quartier durchzuführen. Unbedingte Voraussetzung hierfür ist die Herstellung der Funktion der Maßnahme spätestens bis zum 15. August 2019 und somit vor Beginn der Balzzeit der Rauhautfledermaus im Jahr 2019. Die Kästen sind unter Einbeziehung des Rats und ökologischer Begleitung einer fledermauskundlich versierten Fachkraft an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden im räumlichen Zusammenhang mit dem beeinträchtigten Quartier anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig (jährlich) zu kontrollieren und zu reinigen.

7.3.2 Maßnahme C3 -Integration von Fledermausquartieren in die neue Bebauung des Geländes zu Gunsten der Arten Zwerg- und Rauhautfledermaus:
Im Sondergebiet sind 2 Fassadenquartiere (z.B. Typ: Schwegler 1FQ) in das jeweilige Baukonzept zu integrieren. Die Fassadenquartiere sind jeweils unter Einbeziehung des Rats und ökologischer Begleitung einer fledermauskundlich versierten Fachkraft an den neuen Gebäuden anzubringen.

Hinweis:
Im Genehmigungsverfahren zum Abriss der Gebäude südlich des Plangebietes ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen (Artenschutz insbesondere hinsichtlich Fledermäusen).

8. Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Die in dem als Anlage dem Bebauungsplan beigefügten Schalltechnischen Prognose-gutachten von Graner + Partner dargestellten und erläuterten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden sind zu beachten. Anhand dieser Lärmpegelbereiche (LPB) sind im konkreten Einzelfall (im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren) nach den Bestimmungen der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig anzuwendenden DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten. Unter Kenntnis der genauen Raumkonfiguration (Raumart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, verwendete Baukonstruktion) des jeweiligen Bauvorhabens ergibt sich das erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die einzelnen Teilflächen der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach usw.). Im Baugenehmigungsverfahren kann bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Schallbauteile vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden. (Beispielsweise kann an einer Gebäudeöckseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.)

Hinweise zur Lüftung

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthalts-räume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2]	50	45
7	VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

DIN 4109-1:1989-11: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
(R'w,ges = erforderliches bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils)

9. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NRW)

9.1 Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 40° zulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Das Haus Rott ist ein eingetragenes Denkmal nach § 3 Denkmalschutzgesetz NRW. Die Eintragung umfasst das Herrenhaus (16.-/o 2hdt.) und die Fachwerkscheune (18. Jhdt.). Die Vorgaben des Denkmalschutzes an Planungen im unmittelbaren Umfeld sind zu beachten. Die Planungen und baulichen Maßnahmen sind mit dem LVR-Amt für Denkmalpflage im Rheinland, Abteilung Bau- und Kunstdenkmapflege, Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim, Tel. 02234/9854-544, Mail elke.hamacher@lvr.de anzustimmen.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinenergie AG Köln. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutz-zonenverordnung sind zu beachten.
Der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist genehmigungspflichtig.
Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

3. Auftreten von Bodenfunden oder -befunden

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde 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. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. potenzielle Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch) an der bestehenden nördlichen Zufahrt (Flurstücke 285 und 521). Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorzusehen, dazu ist ebenfalls das Formular "Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu verwenden.
Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dabei ist das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

5. Bodenverunreinigungen, bauschutthaltiger oder organoleptischer Bodenaushub

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich das Amt für Umwelt- und Naturschutz beim Rhein-Sieg-Kreis (Tel. 02241/13-0) zu informieren und alle weiteren Maßnahmen und ggf. Untersuchungen sind mit dem Amt für technischen Umweltschutz abzustimmen.
Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige 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.

6. Einbau von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur unter versiegelten Flächen und nach erfolgter wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

7. Umgang mit Oberboden

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. Rodung von Gehölzen

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September).

9. Arbeiten im Bereich von Leitungen

Die Stadtwerke Troisdorf sind frühzeitig über den Beginn von Erd- und Bauarbeiten zu informieren. Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Leitungen ist deren genaue Lage vor Baubeginn durch Einweisung und ggf. durch Suchgräben in Handschachtung festzustellen.

10. landwirtschaftlicher Gewässerschutz

Paddocks sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen. Die auf abgedichteten Paddocks anfallenden Abwässer sind schadlos über die beletzte Bodenzone oder den öffentlichen Kanal zu entsorgen.
Pferdeabwasserauscher ist über den öffentlichen Kanal zu entsorgen.
Für Pferdemist sind dem Stand der Technik entsprechende Lagermöglichkeiten zu schaffen.
Die für den landwirtschaftlichen Gewässerschutz zuständige Fachabteilung des Rhein-Sieg-Kreises ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

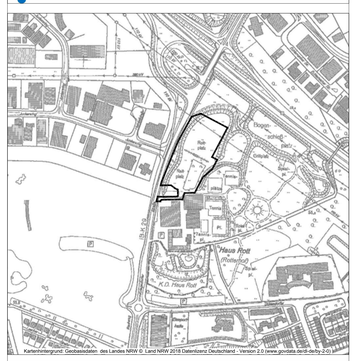
11. Erdbebenzone

Das Plangebiet gehört zur Erdbebenzone 1 und Untergrundklasse T.

12. Entwässerung / Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser

Der für die Entwässerung zuständige Abwasserbetrieb Troisdorf AöR hat in seinem Schreiben vom 05.03.2018 darauf hingewiesen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, das Niederschlagswasser von der nördlichen Teilfläche (dem im der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet) jedoch auf dem Grundstück zu versickern ist, da diese Fläche nicht in der Netzanzeige gemäß § 57 LWG enthalten ist. Bei einem Abstimmungstermin mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, am 29.10.2018 wurde besprochen, dass Niederschlagswasser von allen belasteten Flächen dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt werden soll. Unbelastetes Dachwasser von neu bebauten Flächen im neu festgesetzten Sondergebiet soll hingegen über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan S 198 (Reiterhof Haus Rott)

Stadtteil Troisdorf - Rotter See
Bereich östlich Kriegsdorfer Straße

Rechtskraft: 24.08.2019 Maßstab 1:500