Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Juni/2011) zugrunde.

Troisdorf, 30.04.2013 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — A. Cordier, Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 30.04.2013 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — A. Cordier, Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 05.06.2013 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — Chrispeels, Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss 5. Änderung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 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 01.10.2011 bekannt gemacht.

Troisdorf, 10.06.2013 — F. Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Aufstellungsbeschluss 6. Änderung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 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 28.07.2012 bekannt gemacht.

Troisdorf, 10.06.2013 — F. Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 07.08.2012 durchgeführt worden.

Troisdorf, 05.06.2013 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — Chrispeels, Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 10.06.2013 — F. Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.12.2012 bis 11.01.2013 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 10.06.2013 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — Chrispeels, Co- Dezernent II

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 05.03.2013 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 12.06.2013 — K.W. Jablonski, Bürgermeister

Ausfertigung

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf, 12.06.2013 — Siegel — K.W. Jablonski, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 15.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 27.06.2013 — Der Bürgermeister, Im Auftrag — Chrispeels, Co - Dezernent II

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan SP 50, Blatt 1a, Textliche Festsetzungen

(Blaueintrag - Änderungen der 4. Planänderung)
(Roteintrag - Änderungen der 5 u. 6. Planänderung)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet GE

1.1.1 Einzelhandel
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, generell zulässig.

1.1.2 Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen
Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zugelassen. Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

1.1.3 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) und Nr.3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.1.5 Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung)
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässige Nutzung ist mit der Beschränkung auf eine Wohnung pro Betriebsgrundstück ausschließlich in Obergeschossen ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 NR (Nutzungsregelung)
Die nach § 8 Abs. 2 Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe sind auf den Grundstücken, die im Bereich von mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen liegen, ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig. Abweichend von der vorstehenden Regelung können bei Ausschöpfung der Festsetzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe auch außerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zugelassen werden. Die nach § 8 Abs. 1 allgemein zulässigen Lagerplätze sind innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

1.1.7. Mindesthöhen auf den mit NR-Nutzungsregelung festgesetzten Flächen
Auf den in der Planzeichnung mit NR-Nutzungsregelung ausgewiesenen Flächen dürfen die festgesetzten Mindesthöhen von Gebäuden und baulichen Anlagen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn die Abweichung unwesentlich ist und daraus resultiert, dass Geschosse mit Geschosshöhen unter 3,50 m errichtet werden. Eine weitere Unterschreitung bis auf eine Höhe von 2,75 m über den festgesetzten Bezugspunkt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Büroflächenanteil des Betriebs eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung nicht zulässt und die Unterschreitung städtebaulich vertretbar ist.

1.2 Gewerbegebiet GE 1 (Eingangsbereich)

1.2.1 Einzelhandel
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen sind:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- Abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen, (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Schnittblumen und grün (WB 976)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

1.2.2 Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen
Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zugelassen. Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

1.2.3 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.4 Anlagen für kirchliche Zwecke
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2.5 Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung)
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässige Nutzung ist mit der Beschränkung auf eine Wohnung pro Betriebsgrundstück ausschließlich in Obergeschossen ausnahmsweise zulässig.

1.2.6 Jeweils ein Pylon oder Mast je Betrieb für eine Werbeanlage kann als Ausnahme bis zu einer GH von 25,00 m zugelassen werden.

1.2.7 Mindesthöhen auf den mit NR-Nutzungsregelung festgesetzten Flächen
Auf den in der Planzeichnung mit NR-Nutzungsregelung ausgewiesenen Flächen dürfen die festgesetzten Mindesthöhen von Gebäuden und baulichen Anlagen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn die Abweichung unwesentlich ist und daraus resultiert, dass Geschosse mit Geschosshöhen unter 3,50 m errichtet werden. Eine weitere Unterschreitung bis auf eine Höhe von 2,75 m über den festgesetzten Bezugspunkt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Büroflächenanteil des Betriebs eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung nicht zulässt und die Unterschreitung städtebaulich vertretbar ist.

2 Bauweise

Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß §22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

3 Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen darf die Höhe der Garagen 60,80 über NN nicht überschreiten.

3.2 Pro Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6,0 m Breite zulässig. Eine zweite Zufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bedarf im Einzelfall nachgewiesen wird.

4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Im Bereich der Gewerbegrundstücke

a) Bepflanzung der Gewerbegrundstücke
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche des Gewerbegrundstückes sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Darin enthalten sind der 5,0 m breite Pflanzstreifen an der Erschließungsstraße, Nr. 4.1 b), die Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken, Nr. 4.1 c), die Versickerungsflächen, Nr. 4.1 d) und die Stellplatzbegrünung, Nr. 4.1 f). Davon sind mindestens 50 % als Gehölzpflanzung gemäß der folgenden Pflanzliste und der Pflanzliste zu Nr. 4.1 b) anzulegen, soweit sie nicht der Versickerung dienen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Schädigung zu ersetzen. Versiegelte und befestigte Flächen werden auf den zu bepflanzenden Grundstücksanteil nicht angerechnet.

Pflanzliste
Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Sträucher (in Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str.5Tr.100/150
Corylus avellana	Haselnuss	Str.5Tr.100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str.3Tr.100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv.3Tr.80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str.4Tr.100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str.4Tr.100/150
Salix caprea	Salweide	Str.4Tr.100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str.5Tr.100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str.5Tr.100/150

(zu einem Anteil von 20 % sind Solitärsträucher, 3xv, 200/250 in den Pflanzungen zu verwenden.

b) Pflanzstreifen an der Erschließungsstraße
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Erschließungsstraßen sind als Grünstreifen gemäß der folgenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Unterbrechung des Grünstreifens ist nur durch Zugänge im notwendigen Umfang und durch Zufahrten entsprechend der Festsetzung 3.2 zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen, Pflanzabstand 1 x 1m)

Berberis verruculosa	Warzen-Berberitze	mB. 40/50
Chaenomeles "Nicoline"	Zierquitte	mB. 40/60
Chaenomeles "Nivalis"	Zierquitte	mB. 40/60
Hedera helix	Efeu	mB.4-6Tr.40/60
Lonicera xylosteoides "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche	40/60
Mahonia aquifolium	Mahonie	mB. 30/40
Potentilla "Klondike"	Fingerstrauch	40/60
Rosa "Mainaufeuer"	Rose	GKl. A
Rosa "Moje Hammarberg"	Rose	GKl. A
Rosa "Rosa Immensee"	Rose	GKl. A
Rosa "The Fairy"	Rose	GKl. A
Epimedium "Frohnleiten"	Elfenblume	
Lavandula angustifolia "Hidcote Blue"	Lavendel	
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	
Vinca minor	Immergrün	

c) Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken
Entlang den Grundstücksgrenzen zu anderen Baugrundstücken ist außerhalb des Pflanzstreifens an der Erschließungsstraße, Nr. 4.1 b), grenzbegleitend ein 2 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten zu Nr. 4.1 a) und Nr. 4.1 b) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Bereiche mit Grenzbebauung.

d) Versickerungsflächen
Die Versicherungsmulden sind mit einer Landschaftsrasenmischung zu begrünen, dauerhaft extensiv zu pflegen und randlich mit den Strauchgehölzen gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 5 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 4 Tr. 100/150
Salix purpurea	Purpur-Weide	Str. 4 Tr. 100/150
Salix viminalis	Korbweide	Str. 4 Tr. 100/150

e) Fassadenbegrünung
Mindestens 30 % der Außenwandflächen der Gebäude sind mit Kletterpflanzen gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Clematis "Rubens"	Anemonen-Waldrebe	2xv.
mTBParthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein	2xv. mTB. 3-4
TrParthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein	2xv. mTB. 60/80

f) Stellplatzbegrünung
Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind abweichend von dieser Festsetzung nur kleinkronige Bäume gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Zum Schutz vor Beschädigungen sind die Bäume durch Poller o.ä. zu schützen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm mit Bodendeckern und Stauden gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	H. 3xv. 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	H. 3xv. 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H. 3xv. 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H. 3xv. 16/18

Kleinkronige / kleinbleibende Bäume bis ca. 8 m

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn	H. 3xv.16/18
Amelanchier araborea "Robin Hill"	Felsenbirne "Robin Hill"	H. 3xv.16/18
Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn	H. 3xv.16/18
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Rot-Dorn	H. 3xv.16/18
Crataegus laevigata "Plena"	Gefüllter Weiß-Dorn	H. 3xv.16/18
Malus-Hybriden	Zierapfel -Hybriden	H. 3xv.16/18
Prunus cerasifera "Nigra"	Blutpflaume	H. 3xv.16/18
Prunus fruticosa "Nana"	Zierkirsche	H. 3xv.16/18
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie	H. 3xv.16/18
Sorbus Americana	Amerikan. Eberesche	H. 3xv.16/18

Bodendecker / Stauden

Chaenomeles "Elly Mossel"	Scheinquitte	2xv. 40/60
Hedera helix	Efeu	2xv. mTB.60/80
Lonicera xylesteoides "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche	2xv. 40/60
Potentilla fruticosa "Arbuscula"	Niedriger Fingerstrauch	2xv. mTB. 40/60
Rosa "The Fairy"	Rose	GKl. A
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	

4.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind großkronige Laubbäume (Carpinus betulus Hainbuche, H, 3xv, mB, 18/20) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm mit Bodendeckern und Stauden gemäß der Pflanzliste zu Nr. 4.1 f) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

4.3 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs.3 BauGB

a) Wegebegleitende Baumpflanzung
Je angefangener 100 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste oder Stauden zu begrünen. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Bäume (je 100 qm Pflanzfläche ist 1 Baum zu pflanzen)

Malus floribunda	Vielblütiger Apfel	Sol.. 3xv. 200-250
Pyrus communis	Holz-Birne	Sol.. 3xv. 250-300
Prunus avium	Vogelkirsche	H. 3xv. mB. 12-14
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Sol. 3xv. mB. 250/300
Prunus padus	Traubenkirsche	H. 3xv. mB. 12/14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H. 3xv. mB. 16/18
Sorbus domestica	Speierling	Str. 3xv. mB. 150/200
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H. 3xv. mB. 12/14
Tilia cordata	Winterlinde	H. 3xv. 16/18

Sträucher und Bodendecker (in Gruppen zu je mind. 5 St einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus mas	Roter Hartriegel	Str. oB. 4 Tr. 60-100
Cornus sanguineum	Kornelkirsche	Str. oB. 3 Tr. 60-100
Rosa arvensis	Feld-Rose	Str. oB. 3 Tr. 60-100
Rosa carolina	Wiesen-Rose	Str. oB. 3 Tr. 60-100
Rosa rugosa	Apfel-Rose	Str. oB. 3 Tr. 60-100
Salix aurita	Ohr-Weide	Str. oB. 4 Tr. 60-100
Salix cinerea	Asch-Weide	Str. oB. 4 Tr. 60-100
Salix repens	Kriech-Weide	Str. oB. 4 Tr. 40- 60

Pflege: In den ersten 3 - 5 Jahren ist der Wildkrautbewuchs auszumähen. Im Turnus von 7 - 10 Jahren sind die Strauchbestände abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

b) Randliche Gehölzpflanzung
Die festgesetzte Fläche ist zu einem Anteil von 50 % mit standortgerechten Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste zu begrünen. Je 100 m² Strauchpflanzung ist ein Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind durch Sukzession als Saumbereich (Raine) zu entwickeln. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Bäume (je angefangene 200 m² ist 1 Baum zu pflanzen)

Carpinus betulus	Hainbuche	H. 3xv. 16/18
Quercus robur	Stieleiche	H. 3xv. 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H. 3xv. 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H. 3xv. 16/18

Sträucher (je Gruppen zu je mind. 5 St einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 5 Tr. 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str. 5 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv. 3 Tr. 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 4 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 4 Tr. 100/150
Salix caprea	Salweide	Str. 4 Tr. 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball Str. 5 Tr. 100/150	

c) Feldgehölze
Auf den festgesetzten Flächen ist die Anpflanzung von Feldgehölzen entsprechend der folgender Artenliste und Qualitätszusammensetzung vorzunehmen. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Bäume (je 100 qm Pflanzfläche 1 Baum I. Ordnung (H, 18/20), 2 Bäume II. Ordnung (H, 16/18) und 5 Heister (Hei, 150/175))

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	EberescheTilia
cordata	Winterlinde

Sträucher(je Gruppen zu je mind. 5 St einer Art, 40 Sträucher (2xv, 60/80, 80/100 oder 100/150, je nach Art) pro 100 qm Pflanzfläche)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 5 Tr. 100/150
Corylus avellana	Haselnuß	Str. 5 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv. 3 Tr. 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 4 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 4 Tr. 100/150
Salix caprea	Salweide	Str. 4 Tr. 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150

d) Straßenbegleitende öffentliche Grünflächen
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen entlang der Kriegsdorfer Straße sind je 200 qm mindestens wie folgt zu begrünen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 Baum der Liste 1

Carpinus betulus sec.	Hainbuche	3xv m.D.B. 18-20
Fraxinus excelsior spec.	Esche	3xv m.D.B. 18-20
Qercus petraea	Traubeneiche	3xv m.D.B. 18-20
Quercus robur spec.	Stieleiche	3xv m.D.B. 18-20
Tilia cordata spec.	Winterlinde	3xv m.D.B. 18-20

- Bodendeckende Bepflanzung mit Gehölzen der Liste 2

Amelancher canadensis	Felsenbirne	3xv m.B. 100-150
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3xv m.B. 125-150
Hedera helix spec	Efeu	2xv. m.Tb. 20-30
Ligustrum vulgare `Lodense	Zwerg-Liguster	5 Tr.o.B. 40-60
Ligustrum vulgare	Liguster	3xv m.B. 125-150
Lonicera pileata spec	Böschungsmyrte	m.Tb. 40-60
Ribes alpinum`Schmidt`	Alpenbeere	5 Tr. o.B. 50-80
Rosa spec.	Rosen	5 Tr.o.B. 40-60
Salix aurita)	Öhrchenweide	4 Tr.o.B. 60-100
Salix purpurea `Nana`	Niedrige Purpurweide	4 Tr. Co . 30-40
Salix repens	Kriechweide	5 Tr.o.B. 60-100
Spirea spec.	Spiere	5 Tr.o.B. 40-100
Spirea spec.	Spiere	3xv m.B. 100-150
Symphoricarpus chenaultii „Hanock"	Purpurbeere	4 Tr. m.Tb. 30-40

5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

a) Naturnahe Gehölze
Die festgesetzte Fläche ist zu einem Anteil von 40 % mit standortheimischen Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste zu begrünen. Die übrigen Bereiche sind mit einer gebietsheimischen Wildblumen- und Gräsermischung zu begrünen. Innerhalb der Schutzstreifen der parallel zur Autobahn geführten Freileitungen (220 kV Leitung Goldenbergwerk-Siegburg, 110 kV Bahnstromleitung, 110 kV Leitung Stockem-Pkt. Rott) sind nur Sträucher mit einer Wuchshöhe von maximal 3 m zulässig. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Crataegus laevigatus	Zweigriffliger Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Cytisus scoparius	Besenginster	2xv. mTB. 40/60
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 3 Tr. 100/150
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Str. 5 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 3 Tr. 60/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 4 Tr. 100/150
Salix aurita	Ohrweide	Str. 4 Tr. 60/100
Salix caprea	Salweide	Str. 4 Tr. 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 3 Tr. 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150

b) Aufforstung
Auf der festgesetzten Fläche ist eine Aufforstung mit Laubgehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß der folgenden Pflanzliste vorzunehmen. Die Randbereiche sind durch Sukzession als Saumbereiche zu entwickeln. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Bäume (Pflanzabstand 2 x 2 m, je angefangene 100 m² ist ein leichter Heister zu pflanzen)

Acer campestre	Feldahorn	2 x.v. Säml. 50/80
Carpinus betulus	Hainbuche	3 x.v. Säml. 50/80
Crataegus monogyna	Weißdorn	3 x.v. Säml. 50/80
Prunus avium	Vogelkirsche	2 x.v. Säml. 50/80
Quercus robur	Stieleiche	2 x.v. Säml. 50/80

5.2 Sonstige Flächen (Bauverbotszone)

Die festgesetzte Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

6 Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe im Bereich Gewerbegrundstücke sind über die Minderungs- maßnahmen auf den Grundstücken hinaus 165.460 ökologische Werteinheiten auszugleichen. Davon werden 109.070 ökologische Werteinheiten durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und 32.045 ökologische Werteinheiten durch Maßnahmen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Sp50, Blatt 1b ausgeglichen. Im interkommunalen Ökokonto werden 10.925 Werteinheiten durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. (Umrechnung in das Bewertungssystem Ludwig, 1991,s. Ergänzung LBP zur 5. und 6. Planänderung). Es verbleibt ein Defizit von 13.420 ökologischen Werteinheiten.

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind 33.420 ökologische Werteinheiten auszugleichen. Davon sind 28.560 Werteinheiten durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen und 4.860 Werteinheiten durch den Erwerb von Ökopunkten im interkommunalen Ökokonto (Umrechnung in das Bewertungssystem Ludwig, 1991, s. Ergänzung LBP zur 5. und 6. Planänderung).

Aufgrund des zu erwartenden Eingriffes zur Errichtung eines Sendemastes sind über die Minderungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes der 3. Änderung hinaus 3.800 ökologische Werteinheiten auszugleichen. Das Defizit wird durch die Anlage einer wegbegleitenden Baumreihe von rd. 400 m Länge auf einem 5m breiten Streifen entlang der alten Uckendorfer Straße auf einer heutigen Ackerfläche ausgeglichen werden.

ist jeweils nach Abschluß der Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise zu lockern und in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken.

8 Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden

In den mit SSV gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile für Büroräume und Wohnräume entsprechend dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom 11/1989 auszubilden. Danach müssen die Außenbauteile für Büroräume ein Schalldämmaß R´w, res. von mindestens 35 dB und die Außenbauteile für Wohnräume ein Schalldämmaß R´w, res. von mindestens 40 dB einhalten. Ein schalltechnischer Nachweis ist nicht erforderlich, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) eingebaut werden.

9 Nachrichtliche Übernahme

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, Änderungsverordnung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.02.1999).

10 Hinweise

10.1 Bauverbotszone an der Bundesautobahn i.S.d § 9 Abs. 1 FStrG

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

Baubeschränkungszone an der Bundesautobahn i.S.d § 9 Abs. 2 FStrG
In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der Autobahn und der Anschlußstellenarme (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen),

- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gas Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen,
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonst einer Weise beeinträchtigt wird. Vor Errichtung der Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen,
- dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

10.2 Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der Gasfernleitungen Nr. 853, Nr. 22, Nr. 422 der 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.

10.3 Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 110-kV Leitung Stockem-Pkt. Rott und der 220-kV Leitung Goldenbergwerk-Siegburg ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Leitungen nicht möglich. Im Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen können Sträucher bis zu einer Endwuchshöhe von 3,0 m angepflanzt werden. Um die Maststandorte ist auf einer Fläche im Radius von 21,50 m als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig.

10.4 Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 110-kV Bahnstromleitung ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Leitungen nicht möglich. Im Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen können Sträucher bis zu einer Endwuchshöhe von 3,50 m angepflanzt werden. Um die Maststandorte, deren Zufahrt gesichert sein muss, ist auf einer Fläche im Radius von 15,0 m als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig.

10.5 Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 380-kV Leitung Sechtem-Siegburg ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Leitungen zwischen den Masten 24 bis 26 höhenbeschränkt möglich. Im Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen ist in diesem Bereich eine Bepflanzung bis zu einer Endwuchshöhe von 10 m zulässig. Um die Maststandorte, deren Zufahrt gesichert sein muss, ist auf einer Fläche im Radius von 25,0 m eine Bebauung nicht zulässig und als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig.

10.6 Sämtliche Bauvorhaben und sonstigen Maßnahmen in den vorgenannten Schutzstreifenbereichen sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben oder einer Maßnahme erfolgt durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Leitungsträgern und dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn. Auch die Höhe der Beleuchtung der innerhalb des Schutzstreifens liegenden öffentlichen Verkehrs-, Park- und Grünflächen ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.

10.7 Im Einwirkungsbereich der Hochspannungsfreileitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen, die zu einer Störung von EDV-Anlagen führen können, zu rechnen.

10.8 Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmal bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolen-Versickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-/Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

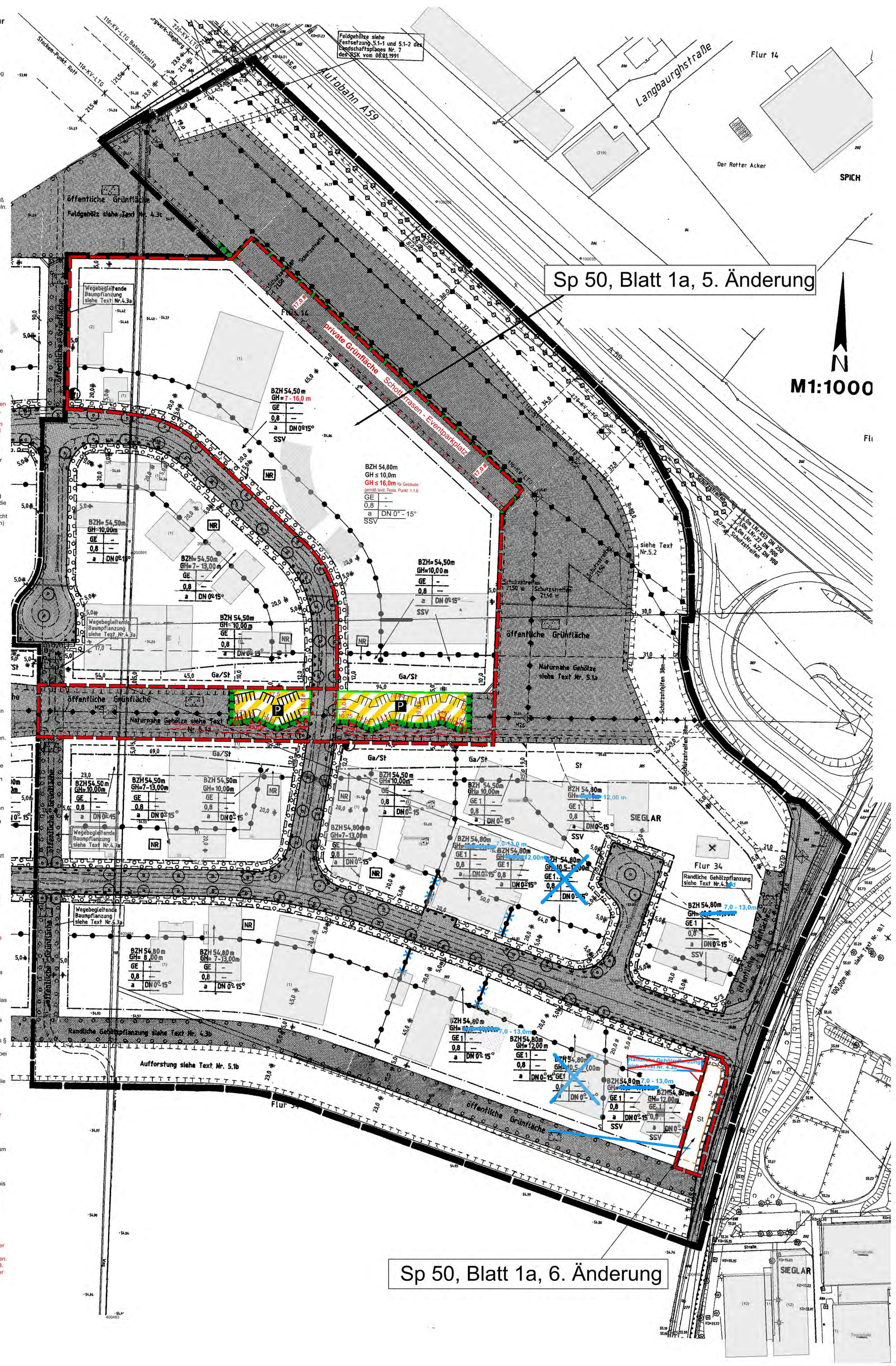
10.9 Innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwassergefährdung vermuten lassen. Der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde ist im Einzelfall zu beteiligen. Die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur unter versiegelten Flächen zulässig. Sofern beim Bodenaushub unerwartet bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial anfällt, ist dieses unter Einschaltung des Rhein-Sieg-Kreises ordnungsgemäß zu entsorgen.

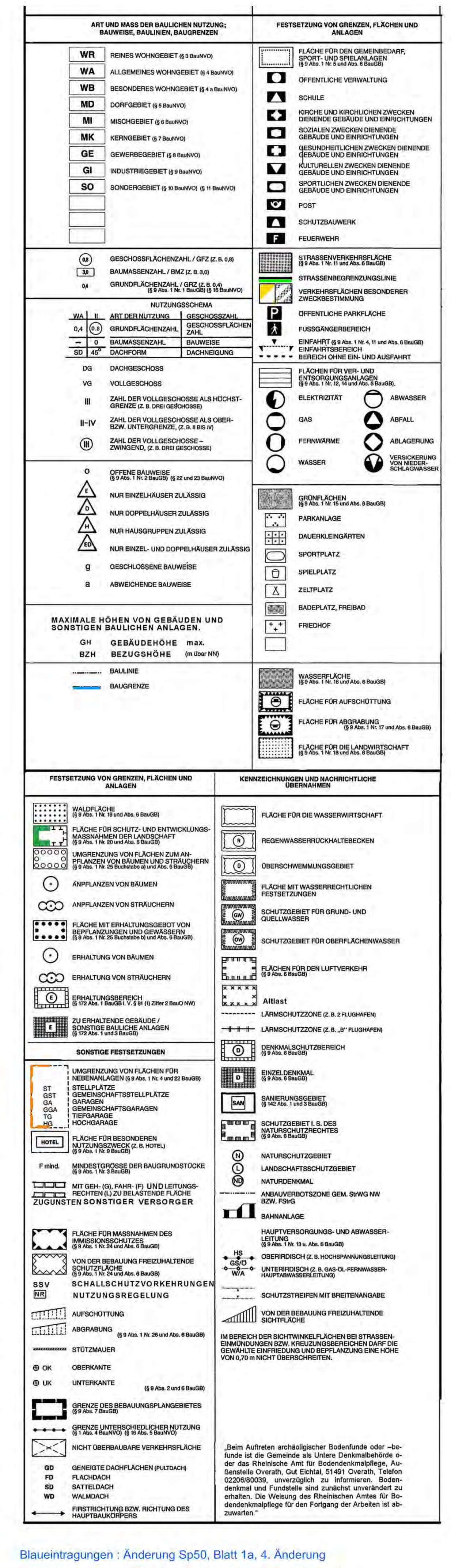
10.10 Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DschG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen.

10.11 Die Begrenzungslinien der Straßenverkehrsflächen, die Standorte der Straßenbäume und die Lage und Länge der Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverboten sind koordinatenmäßig festgelegt. Das Koordinatenverzeichnis ist beim Tiefbauamt der Stadt Troisdorf einsehbar.

10.12 Die strichliert eingetragene Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und die strichliert eingetragenen Rad- und Fußwege sind lediglich Hinweise.

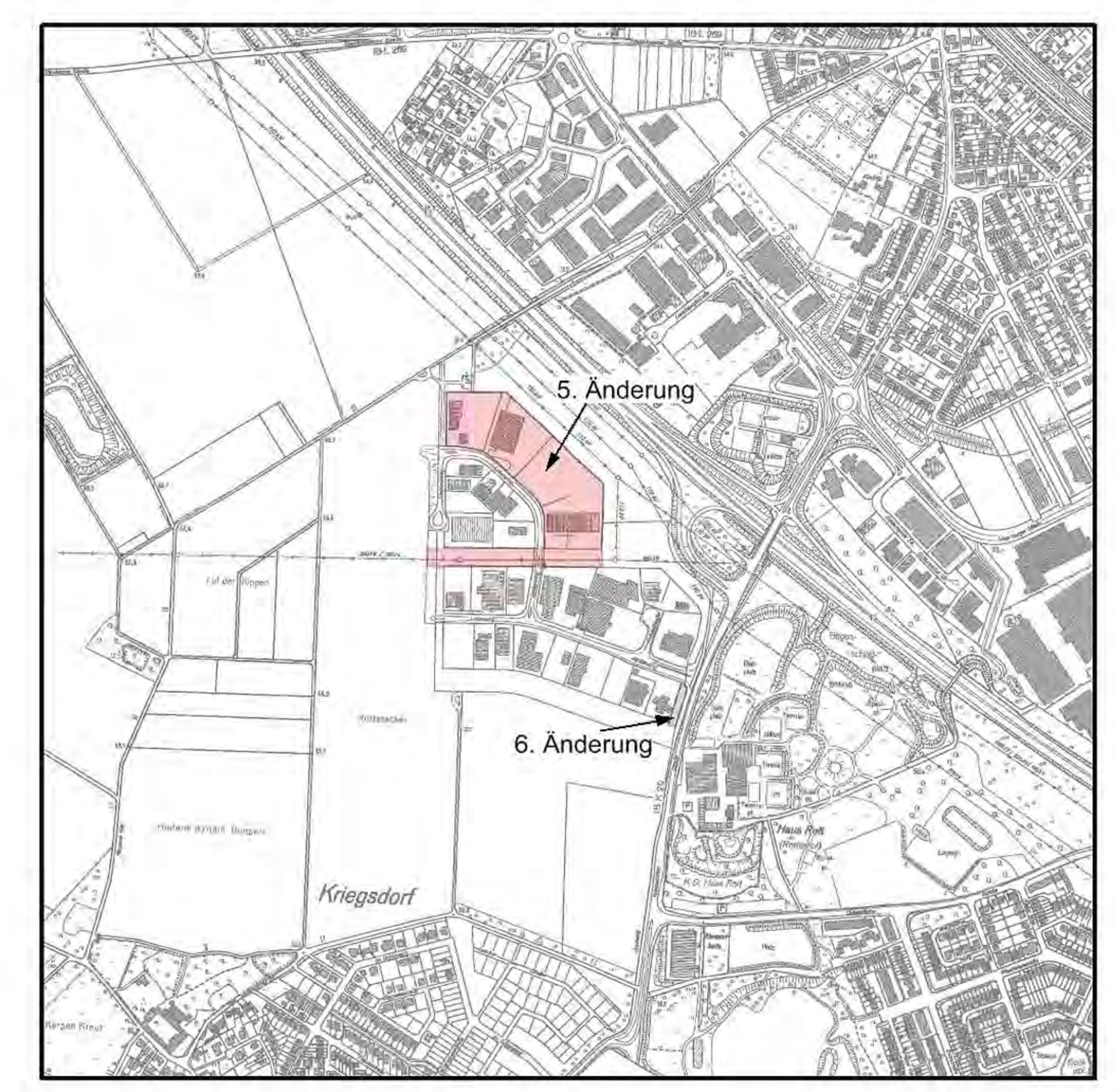
10.13 Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor (Schreiben vom 26.07.2012 AZ. 22-5-3-5382068-243/12). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.





Blaueintragungen : Änderung Sp50, Blatt 1a, 4. Änderung
Roteintragungen : Änderung Sp50, Blatt 1a, 5. + 6. Änderung

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
Sp 50, Blatt 1a, 5.Änderung
Sp 50, Blatt 1a, 6.Änderung

Rechtskraft: 15.06.2013 — Maßstab 1:1000