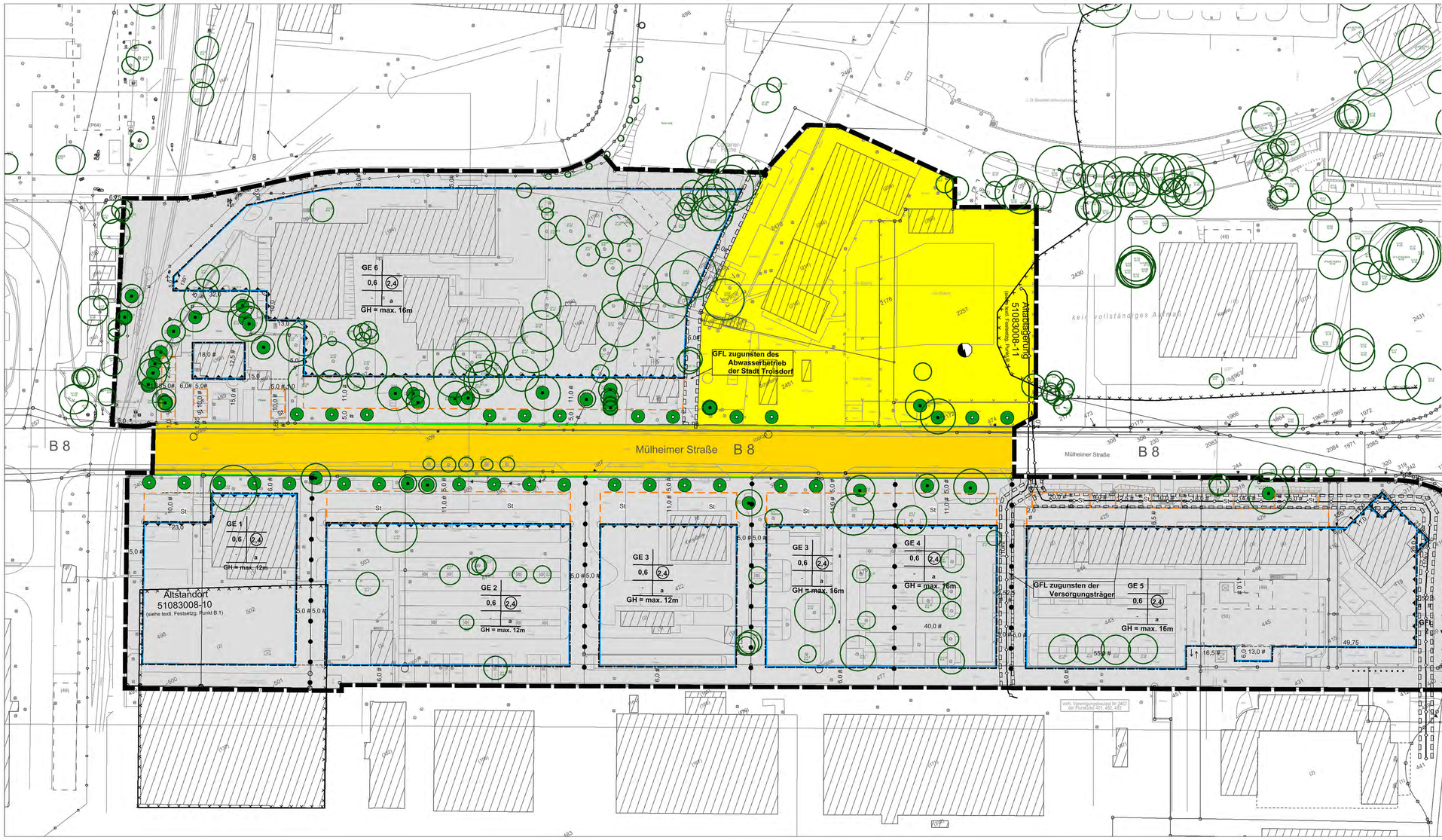


Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 3 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (siehe textl. Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2,4 — Geschossflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse
- GH — maximale Gebäudehöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 bis 4 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen)
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, s.a.
- Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 110 kv Leitung unterirdisch / Kanal DN 600

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 und Abs. 6, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume - Anpflanzen
- Bäume - Erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Bellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; zugunsten der Versorgungsträger
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmpegelbereich IV
- GE 4 / 0,6 / 2,4 — Nutzungsschablone

DIN 4109 wird bei der Stadt Troisdorf bereitgehalten und kann dort eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand März 2012) 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, 30.04.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag — A. Cordier Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

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

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 06.07.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, 10.06.2013 — F. Herrmann Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 03.08.2011 durchgeführt worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 10.06.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Chrispeels Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 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 mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.07.12 bis 15.08.12 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 07.07.2012 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, 10.06.2013 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Chrispeels Co- Dezernent II

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2012 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 10.06.2013 — F. Herrmann Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.12.2012 bis 17.12.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 28.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut 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

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, 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

zum Bebauungsplan T 175, BLatt 1
der Stadt Troisdorf

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE gemäß § 1 (8) BauNVO

In den Gewerbegebieten **GE 1, 2 und 6** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 153)
der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

In dem Gewerbegebiet **GE 3** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 - 153)
der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

In dem Gewerbegebiet **GE 4** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - VI (lfd. Nrn. 1 - 153)
der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

In dem Gewerbegebiet **GE 5** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - VII (lfd. Nrn. 1 - 153)
der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

Die Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

1.2 Ausnahmen

Gemäß § 31 (1) BauGB können in den Gewerbegebieten **GE 1, 2, 3, 4 und 6** auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet - GE

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4 Ausschluss und Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen

1.4.1 Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten GE 1, 3 bis 6 mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.
Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig, 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.

1.4.2 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachfolgenden Troisdorfer Liste für zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente zuzuordnen ist.

Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47.62.2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalkameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportbekleidung (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör ((WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11; WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ. 47.75) (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2))
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74) (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2))
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1 (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2))
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2 (als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern)).

1.5 Ausschluss von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet GE

Gemäß § 1(6) BauNVO i.V. mit § 1(9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten

Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18 (1) BauNVO ist die mittlere straßenseitige Geländehöhe des Grundstücks „über Normalhöhennull" (ü. NHN)
Untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate o.ä.) werden nicht berücksichtigt.

3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Grundstückszufahrten

Zufahrten benachbarter Grundstücke sind an einer Grundstücksgrenze zusammenzulegen. Neue oder geänderte Zufahren sind mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

6. Ausschluss von Versickerungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 14, 20 BauGB)

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen sind in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen die nachfolgenden erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße R'w,res der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches Gesamtschalldämm-Maß R'w,res
IV	35 dB(A)

Hiervon ausgenommen sind Räume, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet.

7.2 Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen sind in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen die nachfolgenden erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße R'w,res der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches Gesamtschalldämm-Maß R'w,res
IV	40 dB(A)

7.3 Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Lufteisterung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m³/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

8. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung

8.1 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 1 bis 5 ist je 5 Stellplätze ein Baum zu Pflanzen. Es sind kleine bis mittelgroße Laubbäume zu verwenden.

Folgende Arten der Qualität 3xv, m.Db werden dafür empfohlen:

Feldahorn `Elsrijk'	*(Acer campestre `Elsrijk')*
Felsenbirne `Robin Hill'	*(Amelanchier arborea `Robin Hill')*
Hainbuche `Frans Fontaine'	*(Carpinus betulus `Frans Fontaine')*
Esche `Diversifolia'	*(Fraxinus excelsior `Diversifolia')*
Blumenesche	*(Fraxinus Ornus)*
Blumenesche `Rotterdam'	*(Fraxinus Ornus `Rotterdam')*
Stadtbirne	*(Pyrus calleryana `Chanticleer')*
Schmalkronige Mehlbeere	*(Sorbus intermedia `Brouwers-`*
Thüringische Säulen-Eberesche	*(Sorbus thuringiaka `Fastigiata')*

8.2 Nicht versiegelte Flächen

Nicht versiegelte Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten werden dafür empfohlen:

Sträucher/Heckenpflanzung:

Felsenbirne	*(Amelanchier lamarkii)*
Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Stechpalme	*(Ilex aquifolium)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Eibe	*(Taxa baccata)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*

Bodendeckende Gehölze:

Efeu, Sorten	*(Hedera helix)*
Johanniskraut, orten	*(Hypericum calycinum)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare `Lodense')*
Böschungsmyrte	*(Lonicera pileata)*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Fingerstrauch, Sorten	*(Potentilla fruticosa)*
Stachelbeere	*(Ribes alpinum `Schmidt')*
Essig-Rose	*(Rosa gallica)*

Bodendecker:

Efeu, Sorten	*(Hedera helix)*
Immergrün	*(Vinca minor)*
Fingerstrauch, Sorten	*(Potentilla fruticosa)*
Rosen in Sorten	*(Rosa spec.)*
Spindelstrauch, Sorten	*(Euonymus fortunei)*

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzzone IIIB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist.

2. Bundesstraße B 8 (Mülheimer Straße)

Der im Bebauungsplan T 175 Blatt liegende Teilbereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 8 (Mülheimer Straße) ist kein Bestandteil der Bauleitplanung, sondern nachrichtlich im Bebauungsplan als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs 1, Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

C. HINWEISE

1. Altlasten

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises sind im Bereich des Bebauungsplanes T-175 Blatt 1 zwei Altlasten erfasst. Eine Altablagerung mit der Reg.-Nr.: 5108/3008-11 und eine Altlast mit der Nummer: 5108/3008-10 (siehe Kennzeichnung). Bei der Fläche 5108/3008-10 handelt es sich um eine Bodenverrunreinigung durch Weichmacher (DEPH) und daraus entstehende Abbauprodukte. Die Altlast ist durch eine Betonbodenplatte versiegelt (gesichert).

Zur Bebauungsplanfläche insgesamt liegt eine orientierende Erkundung vor, in der auch frühere Untersuchungen, insbesondere zur Altlast 5108/3008-10, berücksichtigt wurden: Siehe zusammenfassendes Gutachten zur orientierenden Erkundung im Bereich des B-Plangebietes T-175, Blatt 1, Tauw GmbH, 27.10.2009.

Diese orientierende Erkundung ermittelte flächendeckend eine geringmächtige künstliche Auffüllung. Die Auffüllungsmaterialien weisen jedoch keine oder nur eine geringe Schadstoffbelastung auf. Allerdings können einzelne lokal begrenzte Verunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die vorliegenden Altlastenn/Bodenbelastungen sind bei den jeweiligen Einzelbauvor-haben zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz) sind bei Eingriffen in den Boden ggf. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen (z. B. eine Versiegelung oder ein Bodenaustausch) durchzuführen. Dabei sind erhöhte Anforderungen an den Arbeitsschutz, Immissionsschutz und die Entsorgung des kontaminierten Aushubmaterials zu berücksichtigen.

2. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf den Baugrundstücken eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 04.08.2011 AZ. 22-5-3-5382068-202/11). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich 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.

3. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die §§ 15, 16 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/ 9030-0, Fax: 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. 110 KV Leitungen Mülheimer Straße

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe der im Bebauungsplan dargestellten 110-KV-Leitungen sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage bei der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, anzufordern.

5. Versorgung mit Gas

Gasanlagen im Bebauungsplangebiet müssen sowohl für H- als auch für L-Gas geeignet sind.

6. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen der Wasserschutzzone ist, nach vorhergehender Prüfung und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, nur unter versiegelten Flächen zulässig.

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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

7. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).

Während der Bauphase sind die folgenden technischen Regelwerke zu beachten:

- *DIN 18 920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau* - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4)

8. Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. §39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ProBion, Februar 2010) des Bebauungsplanes T 164 sind zu beachten.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Bebauungsplan T 175, Blatt 1

Rechtskraft : 15.06.2013 — Maßstab 1:500