Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE
In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet - GE sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 - 160)
der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (Abstandserlass)
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Gewerbegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 79 - 153) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise 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.

1.2 Industriegebiet GI 1
In dem gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet **GI 1** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 80)
der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (Abstandserlass). Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Industriegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse IV (lfd. Nrn. 37 - 78) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise 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.

Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG
mit Betrieben und Anlagen, in denen sicherheitstechnisch bedeutsame Mengen gefährlicher Stoffe der Abstandsklassen II, III, und IV des Anhangs 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18, 2. überarbeitete Fassung, November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vorhanden sind, sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen.

1.3 Industriegebiet GI 2
In dem gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet **GI 2** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - III (lfd. Nrn. 1 - 36)
der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (Abstandserlass). Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Industriegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse III (lfd. Nrn. 22 - 36) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise 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.
Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs.5a BImSchG
mit Betrieben und Anlagen, in denen sicherheitstechnisch bedeutsame Mengen gefährlicher Stoffe der Abstandsklassen III und IV des Anhangs 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18, 2. überarbeitete Fassung, November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vorhanden sind, sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen.
Die als **GI 2e** festgesetzten Baugebiete liegen innerhalb der Schutzabstände (K-Faktor 22) der Troisdorfer Genehmigungshaltergesellschaft mbH, die nach der 2. Verordnung zum Sprengstoffgesetz (2. SprengV) in Verb. mit Ziff. 2.2.2 des Anhangs zur 2. SprengV einzuhalten sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind bauliche und sonstige Nutzungen auf den als **GI 2e** festgesetzten Baugebieten, die nicht im Zusammenhang mit Betrieben der Troisdorfer Genehmigungshaltergesellschaft mbH stehen, erst dann zulässig, wenn die Schutzabstände nach Antragstellung durch rechtskräftigen Bescheid der zuständigen Behörde entfallen sind.

1.4 Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet - GE
Gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.5 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet GE und im Industriegebiet GI
Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe 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.

1.6 Ausschluss von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet GE und im Industriegebiet - GI
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. Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.
Die Höhenfestsetzungen i.S. von § 18(1) BauNVO beziehen sich auf die jeweils festgesetzten Bezugspunkte BP über Normalhöhennull (NHN).
Aufgrund der besonderen topographischen Gegebenheit ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 5 m zulässig.
Bei der Errechnung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate) nicht berücksichtigt.

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

4. Offene Bauweise
Die offene Bauweise hat eine Längenbegrenzung von höchstens 50 m.

5. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5.1 Private Grünflächen
Gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, dass die mit **p** gekennzeichneten Flächen als private Grünflächen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sind.

5.2 Ausgleich und Erhaltung
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die mit der Ziffer **Nr. 1** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wald- bzw. Sukzessionsflächen zu erhalten sind.
Davon ausgenommen sind Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht.
Heute versiegelte Flächen, die nicht für die Abwicklung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, sind zu entsiegeln. Die entsiegelten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen

5.3 Erhaltung
Waldflächen:
Gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25b BauGB wird festgesetzt, dass die mit der Ziffer **Nr. 2** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Waldflächen zu erhalten sind.
Gehölzflächen:
Gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass auf den vorhandenen mit der Ziffer **Nr. 3** gekennzeichneten Flächen entlang der Mülheimer Straße (B 8) der bestehende Baum- und Gehölzbestand zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung standortgerechter Arten (Baum- und Straucharten) zu ersetzen ist. Davon ausgenommen sind Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

5.4 Anpflanzung
Begrünung von privaten Stellplätzen:
Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Flächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken in den Industriegebieten (GI) und Gewerbegebieten (GE) je 5 Stellplätze mindestens 1 mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.
- Pflanzqualität: 3xv m. Db
- Bäume: Stammumfang (STU) mindestens 16 - 18 cm
- Gemäß der Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf

Allgemein gilt: Die zu begrünenden Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 189191 zu sichern.

Liste der empfohlenen Pflanzenarten der Stadt Troisdorf

Für Stellflächen/Parkplatz: mittelgroße Bäume der Qualität 3xv m.Db. 16-18:	
Feld-Ahorn	*(Acer campestre `Elsrijk´)*
Felsenbirne `Robin Hill´	*(Amelanchier arborea `Robin Hill´)*
Baum-Hasel	*(Corylus colurna)*
Apfel-Dorn	*(Crataegus `Carrierei´)*
Hahnen-Dorn	*(Crataegus crus galli)*
Rot-Dorn	*(Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet)*
Zierapfel	*(Malus floribunda und Sorten)*
Blutpflaume	*(Prunus cerasifera `Nigra´)*
Chinesische Wildbirne	*(Pyrus calleryana ´Chanticleer´)*
Kaukasische Wildbirne	*(Pyrus caucasia)*
Mehlbeere	*(Sorbus aria)*
Schwedische Mehlbeere	*(Sorbus intermedia)*
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	*(Taxus baccata)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*
Bodendeckende Gehölze:	
Efeu, Sorten	*(Hedera helix)*
Johanniskraut-Sorten	*(Hypericum calycinum)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare `Lodense´)*
Böschungsmyrte	*(Lonicera pileata)*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Fingerstrauch, Sorten	*(Potentilla frutcosa)*
Stachelbeere	*(Ribes alpinum `Schmidt´)*
Essig-Rose	*(Rosa gallica)*
Bodendecker:	
Efeu	*(Hedera helix)in Sorten*
Immergrün	*(Vinca minor)*
Fingerstrauch	*(Potentilla fruticosa) in Sorten*
Rosen	*(Rosa spec.)in Sorten*
Spindelstrauch	*(Euonymus fortunei) in Sorten*

5.5 Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste
Entsprechend notwendige Zufahrten und Aufstellflächen auf privaten Flächen sind, soweit sie außerhalb befahrbarer Gebäudezugänge liegen, als Schotterrasenflächen o. v. auszubilden.

6. Einfriedung im Bereich der Altlastenfläche 5108/3008-1 (Schlackenhalde)
Entlang der mit gekennzeichneten Grundstücksflächen (Altlastenfläche 5108/3008-1) ist ein 2,0 m hoher Zaun zu errichten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Gemäß § 9 (6) BauGB werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:
- Verkehrsflächen der „Mülheimer Straße“ (Bundesstraße - B 8)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Wasserschutzgebiet (WSG III B)

C. HINWEISE

1. Zuordnung der externen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB zu den Eingriffstypen im Bebauungsplan

1.1 Maßnahmen T 175, Blatt 4a, 1. Änderung
Der Eingriff aufgrund der **öffentlichen Verkehrsflächen** setzt sich zusammen aus dem Eingriff in die Biotopfunktion (56.326 Werteinheiten nach Sporbeck /Ludwig) und dem Eingriff in den Baumbestand, der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt ist (19.475 Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig). Er schließt mit einem rechnerischen Defizit von insgesamt 75.801 ökologischen Werteinheiten für den Bebauungsplan T 175, Blatt 4a, 1. Änderung ab. Diesem Eingriff werden die folgenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zugeordnet:
a) *Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 5.315 qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche (als Schutzstreifen gegenüber der A 59) in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 651 (Gesamtgröße 14.899 qm) im Umfang von 1.996 qm **(ist erfolgt)**.*
Die Fläche befindet sich im Eigentum der TroPark GmbH. Sie wurde ohne Fördermittel erworben und im Jahr 2007 als Ackerfläche erfasst. Die Lage der Fläche ist dem Maßnahmenplan (Anlage 9 der Begründung zum Bebauungsplan T 175, Blatt 4a) zu entnehmen.
Der Eingriff in die Biotopfunktion aufgrund der **Gewerbe- und Industrieflächen** schließt für den Bebauungsplan T 175, Blatt 4a, 1. Änderung mit einem rechnerischen Defizit von insgesamt 268.114 ökologischen Wertpunkten nach Sporbeck / Ludwig ab. Diesem Eingriff werden die folgenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zugeordnet:
b) *Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 5.442 qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche (als Schutzstreifen gegenüber der A 59) in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 651 (Gesamtgröße 14.899 qm) im Umfang von 3.319 qm (ist erfolgt).*
c) *Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 9.500 qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 826 (Gesamtgröße 33.566 qm) im Umfang von 22.566 qm (in 2018).*
d) *Entwicklung und dauerhafter Erhalt einer Hochstaudenflur entlang des Mühlengrabens in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 826 (Gesamtgröße 33.566 qm) im Umfang von 1.500 qm (in 2018).*
Die Flächen befinden sich im Eigentum der TroPark GmbH. Sie wurden ohne Fördermittel erworben und im Jahr 2007 als Ackerfläche erfasst. Die Lage der Fläche ist dem Maßnahmenplan (Anlage 9 der Begründung zum Bebauungsplan T 175, Blatt 4a) zu entnehmen.

1.2 Maßnahmen T 175, Blatt 4a, 2. Änderung
Dem Eingriff in den Wald aufgrund der Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich ehem. Schießstand Rottweil wird die folgende Aufforstungsmaßnahme zugeordnet:
e) *Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 10.161 qm in der Gem. Sieglar, Flur 4, Flurstück 1 (Gesamtgröße 38.960 qm)*
Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Troisdorf GmbH. Sie wurde ohne Fördermittel erworben und im Jahr 2018 als Ackerfläche erfasst. Die Lage der Fläche ist dem Maßnahmenplan (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan T 175, Blatt 4a) zu entnehmen. Mit dieser Aufforstungsmaßnahme werden 172.737 ökologische Wertpunkte nach Sporbeck / Ludwig erreicht, die der Erweiterung der Gewerbeflächen mit der 2. Änderung des T 175 Bl.4a zugeordnet werden.
Das rechnerische ökologische Defizit, das unter der Berücksichtigung des Waldausgleichs verbleibt, beträgt 116.216 Wertpunkte nach Sporbeck / Ludwig. Der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von ökologischen Werteinheiten aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue unter Federführung des Aggerverbandes oder einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto.
Die Stadt Troisdorf wird vor Satzungsbeschluss einen Vertrag mit der TroPark GmbH und den Stadtwerken Troisdorf GmbH abschließen, der sicherstellt, dass die landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen und die Ersatzaufforstung für den Bebauungsplan T 175, Blatt 4a, 2. Änderung hergestellt und dauerhaft vorgehalten werden.

2. 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.

3. Baumschutzsatzung:
Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) vom 27.02.1997 in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Baumschutz:
Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf sowie der DIN 18 920 und der RAS LP4.
In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen Spundungen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen.

5. Gestaltungsvorschläge für öffentliche Verkehrsflächen
Zur Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Anpflanzung von Laubbäumen beabsichtigt. Aussagen zu gestalterischen Hinweisen werden im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan gemacht.

6. Altlasten
Das gesamte ehemalige Werksgelände ist aufgrund der langjährigen industriellen Vornutzung und Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen als Verdachtsfläche mit schädlichen Bodenveränderungen zu betrachten. Nach dem derzeitigen Stand des Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 11/2015) werden innerhalb des Plangebietes T 175 Blatt 4a, 2. Änderung und Erweiterung fünf Altlastenflächen ausgewiesen.
ALK Rhein-Sieg-Kreis Registrier- Nr. 5108/3008-1 (Schlackenhalde, PAK, Schwermetalle): Altablagerung und Altlast, hier keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung, Einschränkung der freien Zugänglichkeit (Zaun).
ALK Rhein-Sieg-Kreis Registrier- Nr. 5108/3008-2 (ehemalige Halde nördlicher Bereich): Altablagerung und Altlast: keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung.
ALK Rhein-Sieg-Kreis Registrier- Nr. 5108/3008-5 (ehemalige verfüllte Abwasserabsetzteiche, KW, PAK, Schwermetalle): Altablagerung/Altlast, hier keine Gefahr bei derzeitiger Teilversiegelung und Nutzung. Sanierung wurde begonnen.
ALK Rhein-Sieg-Kreis Registrier- Nr. 5108/3008-9 (ehem. Technikum, Gebäude 138, Hexachlorbutadien und Anteilen von LCKW): Stillgelegter Betrieb/Altlast, hier wurde ein Bodenaustausch durchgeführt. Restbelastung im Grundwasser: Sanierungsmaßnahme läuft.
ALK Rhein-Sieg-Kreis Registrier- Nr. 5108/3019-0 (Schießstand): Siehe Sanierungsplan Schießstand (Anlage 5). Die vorliegenden Altlasten/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.

7. Kampfmittel
Nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Im Zuge von Bodenarbeiten wurden bereits Blindgänger vorgefunden. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Es wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Geplante Bauarbeiten sind dem Ordnungsamt aufzuweisen, damit erforderliche Absprachen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen können. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittelgefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

8. 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.

Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 — Grundflächenzahl
max. GH=.. ü. BP — maximale Gebäudehöhe über BP
BP= — Bezugspunkt ü.NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
Baugrenze

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

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENT-SORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä.
Elektrizität
Gas
Wasser

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTAB-WASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Leitung unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
p — private Grünfläche, siehe textliche Festsetzungen Punkt 5.1
z.B. Nr.2 — siehe textliche Festsetzungen Punkt 5.3

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserschutzzone (WSZ) IIIb

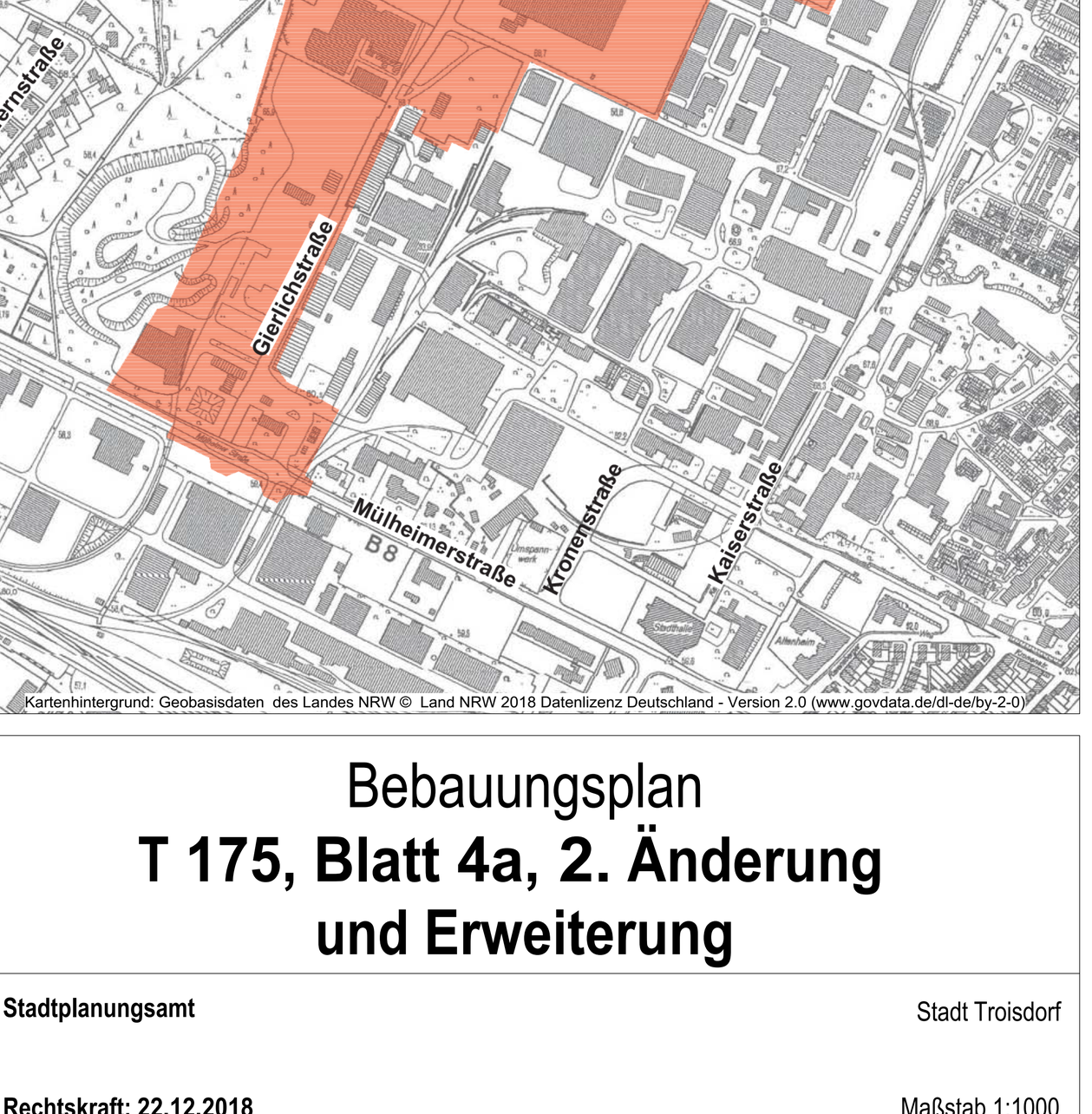
LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Nr.2 — Wald, siehe textliche Festsetzungen Nr.5.3

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
L — Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN
Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträger
GFL — Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Parzellen
51083008-9 — Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Bezeichnungen siehe Begründung Seite 18 ff)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte
Abgrenzung Innen- und Außenbereich
Einfriedung im Bereich der Altlastenfläche C, siehe textl.Fests. Nr. 6
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone (GI²e 0,8 / a / max.GH=30m ü.NHN / BP=75,0m üNHN)

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE
Gebäude / Bestand aus ALKIS
Nebengebäude / Bestand
Gebäude / aus Bauantrag
— paralele Konstruktion
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Flurstücksnummer
vorhandene Mauer
vorhandener Zaun
vorhandene Böschung
Geländehöhe in m ü. NHN
Bordsteinkante in m ü. NHN
Firsthöhe in m ü. NHN
vorhandener Baum

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Kartenhintergrund: Geobasisdaten des Landes NRW © Land NRW 2018 Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.03.2018) zugrunde.
Troisdorf, 24.10.2018 — Der Bürgermeister Im Auftrag — A. Cordier Vermessungsingenieur
Troisdorf, __.__.____ — ....gez. .... Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Troisdorf, den 24.10.2018 — Der Bürgermeister Im Auftrag — A. Cordier Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.
Troisdorf, 29.10.2018 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Chrispeels Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2011 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.
Troisdorf, 08.11.2018 — 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 21.10.2015 durchgeführt worden.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.
Troisdorf, 29.10.2018 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Chrispeels Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.
Troisdorf, 08.11.2018 — F. Herrmann Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.05.2018 bis 29.06.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 12.05.2018 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, 23.10.2018 — Der Bürgermeister In Vertretung — Schaaf Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.09.2018 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.
Troisdorf, 20.11.2018 — 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, 20.11.2018 — Siegel — K.W. Jablonski Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 22.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Troisdorf, 07.01.2019 — 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)

Bebauungsplan
T 175, Blatt 4a, 2. Änderung und Erweiterung

Stadtplanungsamt — Stadt Troisdorf

Rechtskraft: 22.12.2018 — Maßstab 1:1000