TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Der grau hinterlegte Text ist Gegenstand der 1. Planänderung)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Kernsortiment Nahversorgung“ wird gem. § 11 BauNVO folgendes festgesetzt:

1.1 Nutzungen

Zulässig sind:

- Einzelhandelbetriebe
- zugehörige Betriebs- und Lagereinrichtungen
- Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten
- Werbeanlagen
- gastronomische Nutzungen, untergeordnet und in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb
- sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen (räumlich-funktionaler Zusammenhang) und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.2 Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche (VK-Fläche) darf eine Größe von insgesamt 1.700 m² nicht überschreiten

1.3 Sortimente

Zulässig sind Artikel der nachfolgend aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren, Drogerieartikel, Hygieneartikel einschließlich hauhaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel, Schnittblumen und kleinere Topfpflanzen, Zeitschriften, allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren (u. a. Schulhefte, Zeichenblöcke, Briefpapier, Schreibgeräte, Blei- und Buntstifte, Malkästen für den Schülerbedarf, nicht spezialisierter Bürobedarf, Tierfutter.

- Zulässig sind mit einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente:
Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung, Haushaltswaren, Heimtextilien, Spielwaren, Bücher, Zeitschriften und Bürobedarf, Fotobedarf, Bastelbedarf, Sportartikel, Elektrogeräte, Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Unterhaltungselektronik, Tonträger, PC und Zubehör, Fahrräder.

1.4 Flächen für Stellplätze

Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten sind nur innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Märkte, Verkaufsveranstaltungen sowie sonstige temporäre Veranstaltungen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche für die Bebauung wird mit max. 3.250 m² festgesetzt.

2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächen gemäß 2.1 der textlichen Festsetzungen sowie von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Grundflächenzahl von 0,9 nicht überschreiten dürfen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe (TH) und die Gebäudehöhe (GH) werden bestimmt durch den äußeren Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

Für den Eingangsbereich und für höchstens 10% der Bruttogeschossfläche darf die maximale Gebäudehöhe 68,50 m ü. NN betragen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

3.1 Schallschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt:

Entlang der südlichen Begrenzung der Stellplatzfläche „ST“ ist eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Schalldämmung muss mindestens 25 dB betragen. Die Schallabsorption muss mehr als 8 dB betragen. Durchgänge sind als Schallschleuse auszubilden.

Die Oberfläche von Stellplätzen, Zuwegungen etc. muss einen ebenen Belag aus Formsteinen ohne Fase oder aus Asphalt erhalten.

Es sind Kühl- und Lüftungsgeräte zu verwenden, die in 5,00 m Abstand einen Schalldruckpegel von höchstens 39 dB(A) bei einer Nachtschaltung verursachen.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Sondergebiet

Für das Sondergebiet wird eine Begrünung der unversiegelten Fläche festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 1,0 m anzupflanzen. Im Bereich der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandflächen zu anderen Grundstücksgrenzen sind die gesamten Abstandflächen zu begrünen. Ausgenommen sind Bereiche von Zugängen, Zu- und Abfahrten sowie bauordnungsrechtlich und betrieblich notwendige Nutzungen wie z.B. Notausgänge, Warenanlieferungen, technische Einrichtungen etc.

In allen Pflanzbereichen sind standorttypische Gehölze und Bodendecker anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind unter anderem folgende Arten geeignet:

Berberis buxifolia 'Nana' - Grüne Polster-Berberitze
Cotoneaster spec. - Felsenmispel
Hypericum calycinum - Niedriges Johanniskraut
Lonicera pileata - Böschungsmyrthe
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
Rosa gallica - Essigrose
Spiraea japonica Albiflora - weiße Zwergspiere
Vinca minor - kleinblättriges Immergrün

Innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt 30 Bäume II. Ordnung als Hochstamm (3 oder 4xv STU 18-20 cm) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflan-

zung sind unter anderem folgende Arten geeignet:

Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Felsenbirne
Crataegus 'Carrierei' - Apfeldorn
Crataegus crus-galli - Hahnendorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - Rotdorn
Fraxinus excelsior 'Globosa' - Kugelesche
Prunus sargentii 'Rancho' - Zierkirsche
Robinia pseudoaccacia 'Umbraculifera' - Kugelakazie
Sorbus aria - Mehlbeere

Die Lärmschutzwand ist auf der Stellplatzseite mit Rank- und Klettergewächsen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die zur Straße "Am Krausacker" gewandte Fassadenfläche ist zu mindestens 25% mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Begrünung sind unter anderem folgende Arten geeignet:

Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii" - Wilder Wein
Euonymus fortunei - Kletterspindelstrauch

4.2 Private Grünfläche

Zwischen der Straße "Am Krausacker" und der Lärmschutzwand ist in der Länge der Lärmschutzwand eine Hecke als freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Bereiche von Zugängen, Zu- und Abfahrten sowie bauordnungsrechtlich und betrieblich notwendige Nutzungen wie z.B. Notausgänge, technische Einrichtungen etc. Für die Bepflanzung sind unter anderem geeignet:

Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Wildkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus pyraster - Wildbirne
Quercus robur - Stieleiche
Tilla cordata - Winterlinde

Sträucher
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Im weiteren Verlauf der privaten Grünfläche sind standorttypische Gehölze und Bodendecker anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind unter anderem folgende Arten geeignet:

Berberis buxifolia 'Nana' - Grüne Polster-Berberitze
Cotoneaster spec. - Felsenmispel

Hypericum calycinum - Niedriges Johanniskraut
Lonicera pileata - Böschungsmyrthe
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
Rosa gallica - Essigrose
Spiraea japonica Albiflora - weiße Zwergspiere
Vinca minor - kleinblättriges Immergrün

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

5.1 Anlage einer extensiven Wiese (Maßnahmenfläche A)

Außerhalb (nördlich) des Sondergebietes wird die Umwandlung von Acker in extensives Grünland durch Entwicklung aus der natürlichen Sukzession festgelegt.

Die Bewirtschaftung soll als zweischürige Wiese durchgeführt werden. Die erste Mahd soll bis Mitte Mai, die zweite Mahd frühestens 10 Wochen nach dem ersten Schnitt erfolgen.

Auf der Wiese wird darüber hinaus die Anpflanzung von je 1 Baum pro angefangene 100 qm festgelegt. Für die Anpflanzung sind unter anderem folgende standortgerechte einheimische Laubgehölze geeignet:

Quercus robur - Stieleiche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Carpinus betulus - Hainbuche
Obstbäume als Hochstamm

An der Straße "Zum Kalkofen" erfolgt die Anpflanzung einer niedrigen Hecke, bevorzugt aus Wildrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna, C. laevigata*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Zusätzlich ist eine hölzerne Ansitzwarte für Vögel zu errichten.

Zur Straße „Zum Kalkofen“ und mindestens 5 m tief in das Grundstück hinein ist eine Einzäunung mit einem Wildschutzzaun, 1,20 m hoch auszuführen.

5.2 Erhalt einer Obstbrache mit Baumbestand (Maßnahmenfläche B)

Das als Obstbrache mit Baumbestand bestehende Biotop ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Straße „Zum Kalkofen“ und mindestens 5 m tief in das Grundstück hinein ist eine Einzäunung mit einem Wildschutzzaun, 1,20 m hoch auszuführen.

Zur Einbindung in den Biotopverbund bleibt die Fläche zur neu angelegten Wiese sowie zu den benachbarten Grundstücken offen.

5.3 Externe Ausgleichsfläche

Als externe Ausgleichsfläche wird ein 4.940 qm großes Teilstück aus der Fläche Gemarkung Sieglar, Flur 4, Flurstück 66, Gesamtgröße 19.685 qm genutzt.

Der vorhandene Acker wird in extensives Grünland umgenutzt durch Entwicklung aus der natürlichen Sukzession.

Die Bewirtschaftung soll als zweischürige Wiese durchgeführt werden. Die erste Mahd soll bis Mitte Mai, die zweite Mahd frühestens 10 Wochen nach dem ersten Schnitt erfolgen.

Weiterhin sind standortgerechte Bäumen der Hartholzauengesellschaft anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Bepflanzung sind unter anderem folgende Arten geeignet:

Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster - Wildbirne

Quercus robur - Stieleiche
Tilla cordata - Winterlinde

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis höchstens 10° zulässig.

Nur in untergeordneten Bereichen bis höchstens 10 % der geplanten Bruttogeschossfläche sind auch Flachdächer zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der West- und Nord-Fassade der Bebauung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 5 % der jeweiligen Fassadenseite des Gebäudes nicht überschreiten.

Im Bereich der Zufahrt ist ein Werbepylon mit dem 2-seitigem Betreiber-Logo sowie ergänzenden, untergeordneten Angaben (z.B. Öffnungszeiten) zulässig. Die Größe des Betreiber-Logos darf 6,0 qm je Seite nicht überschreiten. Es sind höchstens 3 Fahnenmasten zulässig. Die Höhe darf 68,50 ü. NN nicht überschreiten.

Werbeanlagen und Hinweisschilder mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. In Verbindung mit Gebäuden dürfen Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Versickerung und Abfallwirtschaft

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Niederkassel. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist – nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wassserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist gemäß § 51a LWG zu versickern. Die Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung) ist mit dem Wasserwerksbetreiber und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist zu beantragen. Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

2. Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern ergibt im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Da sich im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben, bestehen keine Bedenken gegen die Maßnahme. Sind beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Hierzu ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (www.brd.nrw.de) zu beachten. Der staatliche Kampf-

mittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ist hinzuzuziehen (0211-475-0, kbd@-brd.nrw.de).

3. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – §§ 15, 16 DSchG NRW, Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) die Stadt Troisdorf als untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206-9030-0, Fax 02206-9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Feuerwehrzufahrt und Löschwasser

Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst muss gemäß Bauordnungsrecht ungehindert möglich sein. Als Grundschutz ist eine Löschwasserversorgung von min. 96 m³/h notwendig. Der Löschwassergrundschutz von 96 m³/h wird ausschließlich in der Straße „Am Krausacker“ zur Verfügung gestellt. Der Abstand von Hydraten untereinander darf 100 m nicht überschreiten.

5. Erneuerbare Energie

Es wird empfohlen, bei der Realisierung des Bauvorhabens erneuerbare Energien einzusetzen. Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solarenergetisches Flächenpotential zwischen 1.006-1.021 kWh/m²/a. Daher wird angeregt, den Einsatz einer Photovoltaikanlage zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

6. Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Eine unterirdische Versorgung im Plangebiet ist zurzeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Wenn eine unterirdische Versorgung erfolgen soll, sind die Tiefbauarbeiten kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Die kostenfreie Nutzung von Straßen und Wegen, Leitungsrechte auf Privatstraßen und die Verpflichtung zur Aushändigung der Grundstückseigentümererklärung sind notwendig. Bei Bepflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt.

7. Bodenschutz

Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Maschinenstandplatz, Materiallager, Bauwagen) ist nur innerhalb der Baufelder zulässig. Die Anfahrt zur Baustelle muss über die Straße "Zum Kalkofen" erfolgen, eine Anfahrt über die Straße "Am Krausacker" ist untersagt.

Für den Abtrag und die Wiederverwendung des Oberbodens (Mutterboden) ist die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) verbindlich.

8. Artenschutz

Gemäß § 39, Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

9. Ladenöffnungs- / Betriebszeiten

Dem Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Prognosegutachten zugrunde, das von einer Ladenöffnungszeit des Nahversorgungsmarktes bis 21:30 Uhr ausgeht.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte tagsüber (06:00 - 22:00 Uhr) ist eine Ladenöffnungszeit von 07:00 Uhr - 21:30 Uhr und eine Betriebszeit von 06:00 Uhr – 22:00 Uhr in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Die Öffnungszeit der Gastronomie ist auf die Ladenöffnungszeit beschränkt. Für den Backshop gilt zusätzlich eine Sonntagsöffnungszeit von 07:30 – 16:00 Uhr.