I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1 **Dorfgebiete** MD 1 u. 2 (§ 5 BauNVO)

(1) Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

(2) Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 **Dorfgebiet** MD 3 (§ 5 BauNVO)

Das Dorfgebiet MD 3 wird im Verhältnis zu den übrigen im Plan festgesetzten MD-Gebieten in der Weise gegliedert, dass ausschließlich Wirtschafts- und Lagergebäude, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung oder einem Betrieb der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen, zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Die zulässige Grundfläche entspricht dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche.

(2) Die zulässige Geschossfläche entspricht dem Flächeninhalt der durch Baugrenzen festgesetzten Grundflächen für unterschiedliche Geschossigkeiten multipliziert mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

(1) Eine Nutzung durch Garagen und Stellplätze im MD 3-Gebiet ist darauf beschränkt, dass diese der im Gebiet festgesetzten Hauptnutzung oder einer in den übrigen MD-Gebieten zulässigen Nutzung dienen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

(2) Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur nicht überdachte Anlagen zulässig (keine Carports).

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(1) In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche der Maßnahme M 1 ist die Ufervegetation entlang des Mühlengrabens zu erhalten. Im Übrigen sind einheimische Sträucher der u. a. Auswahlliste zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern darf einen Abstand von 1,20 m nicht überschreiten. In Randbereichen zu festgesetzten Stellplätzen ist anstelle von Sträuchern auch Efeu – Hedera helix als reiner Bodendecker (5 Stck/qm) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Sträucher, 2xv, o.B. 100-150

Pfaffenhütchen –	Euonymus europaeus
Hartriegel –	Cornus sanguinea
Traubenkirsche –	Prunus padus
Hasel –	Corylus avellana
Feldahorn –	Acer campestre
Gemeiner Schneeball –	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder –	Sambucus nigra
Hasel –	Corylus avellana
Eingr. Weißdorn –	Crataegus monogyna
Zweigr. Weißdorn –	Crataegus laevigata
Salweide –	Salix caprea
Schlehe –	Prunus spinosa
Hartriegel –	Cornus sanguinea
Hundsrose –	Rosa canina

(2) In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche der Maßnahme M 2 sind einheimische Sträucher der o. a. Auswahlliste zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern darf einen Abstand von 1,20 m nicht überschreiten. In Randbereichen zu festgesetzten Stellplätzen ist anstelle von Sträuchern auch Efeu – Hedera helix als reiner Bodendecker zulässig (5 Stck/qm). In der Fläche sind an den festgesetzten Standorten Einzelbäume aus der u. a. Auswahlliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Bäume, 3xv.m.Db 16-18

Stieleiche -	Quercus robur
Feldulme -	Ulmus minor
Flatterulme –	Ulmus laevis
Esche –	Fraxinus exelsior
Schwarzpappel -	Populus nigra
Vogelkirsche –	Prunus avium
Hainbuche –	Carpinus betulus

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Wände des im MD 1-Gebiet festgesetzten Garagengebäudes sind als Maßnahme M 3 zur Aufwertung des Landschaftsbildes in mehrfachem Wechsel mit Wildem Wein - Parthenocissus quinquefolia und Efeu - Hedra helix zu begrünen, soweit Öffnungen oder Einrichtungen am Gebäude dem nicht entgegenstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Plfege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft

Als Arten schützende Maßnahme M 4 sind die folgenden Nist- und Bruthilfen an den Gebäuden im MD 1-Gebiet und der unmittelbaren Umgebung der Gebäude in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde einzurichten und dauerhaft zu dulden:

a) 2 Steinkauzbrutkästen
b) 2 Nisthilfen für Mauersegler
c) 1 Nisthilfe für Rauchschwalben im Durchfluss des Mühlengrabens unter dem Gebäude (z.B. Holzbetonleiste)
d) 5 Fledermausnistkästen der Fa. Schwegler (oder vergleichbar)

II. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

6. Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt zu allen Seiten an das im Landschaftsplan Nr. 6 des Rhein-Sieg-Kreises festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Siegaue an. Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen daher insbesondere mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Naturschutz, ist in diesen Fällen regelmäßig zu beteiligen.

7. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Troisdorf-Eschmar, Wasserschutzzone III. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung Troisdorf-Eschmar sind zu beachten. Das Errichten, Erweitern, wesentliche Ändern und die Nutzungsänderungen von gewerblich genutzten baulichen Anlagen (ausgenommen freiberufliche Tätigkeiten) sowie das Anlegen, Errichten, Erweitern und wesentliche Ändern von Verkehrsanlagen (Parkplätze, Straßen, Wege) ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Entsprechende Anträge auf Genehmigung sind beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, einzureichen.

8. Baudenkmalbestand

Die gekennzeichneten Gebäude des historischen Wassermühlenkomplexes erfüllen die Denkmaleigenschaft des § 2 Denkmalschutzgesetz NRW. Das eigentliche Mühlengebäude, in der Planzeichnung als "Eschmarer Mühle" bezeichnet, ist seit dem 28.07.1983 in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde eingetragen. Das Wohnhaus des ehemaligen Mühlenbesitzers mit Wirtschaftsgebäuden, in der Planzeichnung als "Mühlenhof" bezeichnet, ist im Denkmalverzeichnis des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege enthalten und ist zur Eintragung in die Denkmalliste empfohlen (Stand 01.01.2007).

9. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overrath (Tel.: 02206/9030-0, Fax.: 02206/903023 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.