I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, § 4 und § 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Tankstellen nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur bis zu einer Größe von 200 m² Nutzfläche oder Verkaufsfläche zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern der zentrale Versorgungsbereich von Sieglar nicht gefährdet wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse

Über die angegebene Zahl der Vollgeschosse mit senkrechten Außenwänden hinaus kann im MI und WA2 ein drittes Vollgeschoss im Dach zugelassen werden. Die angegebene Geschossflächenzahl erhöht sich dadurch nicht. (Drempel sind nicht zulässig, siehe Festsetzung II.1.)

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Pultdächern ist die untere Traufe maßgebend. Bei Flachdächern wird mit Traufhöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung bezeichnet. Bei Staffelgeschossen ist unter Traufhöhe die Oberkante des darunter liegenden aufgehenden Hauptmauerwerkes zu verstehen. Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 61,2 m NHN, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 64,7 m NHN betragen. Abweichungen bei zurückspringenden Teilen können als Ausnahme zugelassen werden.

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut (obere Traufe) und bei Flachdächern die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 66,7 m NHN, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 69,7 m NHN betragen.
Ausnahmen können für Dachaufbauten zugelassen werden, sofern diese mindestens 1,0 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückspringen.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels in m NHN (Meter über Normalhöhennull).

2.3 Abweichungen im MI (Aktiver Bestandsschutz)

Für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und geringfügige Erweiterungsmaßnahmen an rechtmäßig begründetem Gebäudebestand innerhalb der eingeschossigen Anbauzone des MI, können Überschreitungen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zugelassen werden, soweit diese die zulässigen Maße des südöstlichen (straßenseitigen) Teils des MI nicht überschreiten.

2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) bei Eckgrundstücken

Auf Eckgrundstücken kann eine Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) als Ausnahme zugelassen werden, soweit dies erforderlich ist, um eine einheitliche Bebauung zu erzielen.

2.5 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze

Im WA1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch nicht überdachte Stellplätze und ihre Zufahrten bis 0,84 zulässig.

3. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Innerhalb der eingeschossigen Anbauzone des MI (= abweichende Bauweise a_1) kann auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand gemäß § 6 BauO NRW einzuhalten.

Im WA1 südöstlich der Straßenverkehrsfläche (= abweichende Bauweise a_2) ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Abknickende oder verspringende Grundstücksgrenzen innerhalb des seitlichen Grenzverlaufs sind als seitliche Grundstücksgrenzen zu betrachten und lösen keine Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW aus.

4. Firstrichtung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zulässigen Firstrichtungen im WA1 und MI sind zeichnerisch festgesetzt. Bei Grenzbebauung ist die Firstrichtung des Nachbargebäudes zu übernehmen.

5. Garagen, Carports, Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können sie als Ausnahme zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 225 m² festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUO NRW

1. Dachgestaltung- und aufbauten

Drempel sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis zu einer Breite von höchstens 2,0 m, Dacheinschnitte (eingezogene Balkone / Loggia) bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

2. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Flächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro 150 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ersatzpflanzungen gemäß städtischer Baumschutzsatzung können hierauf angerechnet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Kampfmittel

Das gesamte Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (KBD) überprüft (Auswertung von Luftbildern, Schreiben vom 19.02.2018 und 25.09.2018, AZ 22.5-3-5382068-88/18 und -638/18). Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt es demnach nicht. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich. Eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher ist folgendes zu beachten: Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächst-

gelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD ist dabei zu beachten.

2. Bodendenkmalpflege

   Beim Auftreten von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Be-/Funden ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039, Fax 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Artenschutz

   Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gem. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor der Gehölzentfernung und einem Abriss sind Bäume, Gebäude und Schuppen durch einen Fachgutachter bezüglich eines Vorkommens geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) zu prüfen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Gegebenenfalls ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Die Auflagen der jeweiligen Abrissgenehmigung sind zu beachten. Im Fall des Fundes planungsrelevanter Arten ist das weitere Vorgehen unmittelbar mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Wasserschutzzone

   Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B 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. Ausgenommen von diesem Verbot - aber erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. Hinweis Nr. 5). Der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen genehmigungspflichtig ist. Stellplätze und befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

   Gemäß § 44 Abs. 1 LWG sind anfallende unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Wunsch des Bauherrn erfolgen soll, sind die Beschränkungen der Wasserschutzzone (s. Hinweis Nr. 4) zu beachten.

6. Bodenmaterial/-aushub

   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, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

   Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

7. Altlasten

Auf dem derzeitigen Grundstück Rheinstraße 24 wurde in der Vergangenheit eine KFZ-Werkstatt betrieben. Es befanden sich dort eine Hoftankstelle mit Lagertanks, eine KFZ-Pflegehalle mit Wartungsgrube, ein Altöltank u. ein Benzinabscheider sowie im Außenbereich eine Sickergrube und ein weiterer Schacht. Wegen dem ehemaligen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wurde der ehem. Betrieb als Altstandort und altlastverdächtige Fläche im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registriert (Nr. 5208/3040-0). Die Flächenabgrenzung umfasst das WA1, das MI und die Straßenverkehrsfläche der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung.

Im Rahmen einer nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung wurden in den Bereichen mit Kontaminationspotenzial keine relevanten Umweltbelastungen hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser festgestellt. Der Altlastenverdacht ist insoweit ausgeräumt. Dennoch wird im Gutachten empfohlen, potenzielle Spiel- und Grabeflächen für Kinder aus Gründen des vorsorglichen Bodenschutzes mit einem Oberbodenmaterial in einer Dicke von mindestens 0,35 m zu übererden.

Werden wider Erwarten bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. ist ein sachverständiger Gutachter mit der Untersuchung der Verunreinigung (Kontamination) zu beauftragen (d. h. räumliche Eingrenzung des Schadens, Entnahme von Bodenproben und Veranlassung von Analysen). Das Untersuchungsprogramm ist in Absprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz durchzuführen.