STADT TROISDORF
BEBAUUNGSPLAN H 105, BLATT 2 "MENDENER STRASSE“, 1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1 Lebensmitteldiscountmarkt

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Im „SO 1 Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm zulässig.

1.2 Sondergebiet SO 2 Drogeriemarkt

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Drogeriemarktes und einer Bäckerei. Im „SO Einzelhandel“ ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 qm zulässig. Zusätzlich ist im SO 2 eine Bäckerei mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 165 qm zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im SO 1 durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen um maximal 3 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

3 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und durch die Anpflanzung weiterer heimischer, standortgerechter Laubbäume zu ergänzen, so das sich insgesamt eine Anzahl von einem Baum je 5 angefangenen Stellplätzen ergibt.

B HINWEISE

1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2 Kampfmittel

Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten

oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten.

3 Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das (derzeit nicht notwendige) Entfernen von Gehölzen und der Abbruch des Bäckerei-Gebäudes außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Zugänge zum Bäckereigebäude sind bis zum Abbruch geschlossen zu halten, um keine Einflugmöglichkeit für planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten zu bieten.

4 Brandschutz

Für das Plangebiet wird als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h = 1.600 Liter pro Minute für notwendig erachtet. Der Abstand der Hydranten untereinander darf 120 m nicht überschreiten

5 Altlastenverdacht

Im Plangebiet besteht der Verdacht auf ein Vorliegen von großflächigen Bodenbelastungen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, bei denen Erdaushub anfällt, sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Das Bodenmaterial darf nur nach vorheriger Untersuchung und Abstimmung mit dem Amt für Natur- und Umweltschutz der Kreisverwaltung in anderen Baumaßnahmen verwertet werden.

6 Wasserschutz

Die vorhandene Grundwassermessstelle 8030-095 darf nicht beeinträchtigt werden oder muss ordnungsgemäß zurückgebaut werden.

7 Leitungen

Durch das Plangebiet verläuft der Hauptsammler des Abwasserbetriebes, der nicht überbaut werden darf. Im Grundbuch ist ein entsprechendes Abwasserkanalrecht für die Stadtgemeinde Troisdorf am 24.03.1970 eingetragen worden.

C ANLAGEN

Troisdorfer Liste