STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Bebauungsplan H54, Blatt 4a

Stadtteil Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte (FWH)
Bereich westlicher Ortsrand FWH zwischen Friedhof, Roncallistraße und Willy-Brandt-Ring

(Ergänzung der Wohnbebauung und Nahversorgungsmarkt)

Satzung Mai 2018

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerk und Hinweise

gemäß § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2) BauGB

Bebauungsplan H 54, Blatt 4a

Stadtteil Troisdorf Friedrich-Wilhelms-Hütte (FWH), Bereich westlicher Ortsrand FWH
zwischen Friedhof, Roncallistraße und Willy-Brandt-Ring
(Ergänzung der Wohnbebauung und Nahversorgungsmarkt)

I Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet

(1) Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Supermarkt“ festgesetzt.

(2) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Supermarkts mit einer zulässigen Verkaufsfläche (Vk) von insgesamt maximal 1.800 qm, in dem auf einem Anteil von mindestens 90 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente der im Anhang zu diesen Festsetzungen aufgeführten „Troisdorfer Liste“ geführt werden.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Anlieferungszonen vollständig einzuhausen sind. Die Minderung dieser Lärmimmissionsschutzmaßnahme ist im Einzelfall zulässig, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass sie – aufgrund der geplanten Grundstücks- und Raumnutzung oder einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) – zur Erfüllung der Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz für benachbarte schutzwürdige Nutzungen ausreichend ist.

(4) Stellplätze (St), sonstige Lärmschutzmaßnahmen (L), Werbeanlagen (W) sowie Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (NW) sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung zulässig.

(5) In dem festgesetzten Sondergebiet ist ein Werbepylon mit einer Breite von maximal 2,50 m und einer Höhe von maximal 8,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

(6) Werbeanlagen sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Dachkante um höchstens 1,00 m überschreiten.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig sind.

(2) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei (2 Wo) beschränkt.

1.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist, folgende Mindestgrößen für Grundstücke mit Wohngebäuden einzuhalten sind:

- Einzelhäuser mindestens 350 qm
- Doppelhäuser mindestens 250 qm (je Wohngebäude/Doppelhaushälfte)

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ausnahmsweise jeweils um bis zu maximal 10 % unterschritten werden dürfen, wenn

- die Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.5 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt der nachfolgenden Festsetzungen zur Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss(OK FFB EG) sowie zur Höhe baulicher Anlagen und Gebäude wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, die diese in der Straßenachse vor der Mitte der Grundstücksseite hat bzw. im geplanten Straßenendausbau haben wird, von der das Grundstück hauptsächlich erschlossen wird.

Der jeweilige Bezugspunkt liegt in der Achse der Straße und ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der Bebauungsplanzeichnung angegebener Höhenpunkte für die betroffene Straßenachse zu ermitteln.

1.6 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG)

In den Allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf muss die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss mindestens auf Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche liegen, die diese in der Straßenachse vor der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks, an der die Haupterschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, hat bzw. die sich durch lineare Interpolation benachbarter, in der Bebauungsplanzeichnung angegebener Höhenpunkte der Straßenachse rechnerisch als mittlere Höhe ergibt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf höchstens 1,00 m über der vorgenannten Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche liegen.

1.7 Höhe baulicher Anlagen und Gebäude

(1) Innerhalb der Baugebiete darf die Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude – ausgenommen solcher zum Lärmimmissionsschutz - die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

(2) Die Oberkante von Wänden oder Wällen oder von Kombinationen aus Wall und Wand zum Lärmimmissionsschutz darf eine Höhe von maximal 3,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

(3) Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude darf ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Lichtkuppeln usw., um bis zu maximal 2,00 m auf höchstens 30 % der darunter liegenden Geschossfläche überschritten werden.

2 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen die festgesetzten Baugrenzen für mit dem Wohngebäude verbundene Balkone und Erker um maximal 2,00 m überschritten werden.

3 Garagen und Carports

(1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

(2) Nicht überdachte Stellplätze können in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern verkehrliche Belange nicht entgegenstehen und Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen ausgeschlossen werden können und wenn die maximal zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt eingehalten wird.

(3) Zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der Garagen und Carports erschlossen werden, müssen diese in den Allgemeinen Wohngebieten einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig, die

- der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Supermarkt“ sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ dienen und solcher,

- die zum Schutz vor Lärmimmissionen notwendig sind, die von der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ und von dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Supermarkt“ ausgehen können sowie derjenigen
- zur Grundstückseinfriedung.

5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im Sonstigen Sondergebiet entlang der Roncallistraße „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Zugänge für Fußgänger und Radfahrer.

6 Herstellung des Straßenkörpers

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird festgesetzt, dass Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ zulässig sind.

7 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

(1) Für die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe im Plangebiet ist von den jeweiligen Eingriffsverursachern anteilig Ausgleich durch den Erwerb von ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig (1991) aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue, bei der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft oder einem vergleichbaren Ökokonto zu leisten.

(2) Den Eingriffen in den festgesetzten Baugebieten, der Fläche für den Gemeinbedarf, sowie durch die Errichtung der Straßenverkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans H54, Blatt 4a werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2, 2. Hs. BauGB die zu erwerbenden ökologischen Werteinheiten aus Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets wie folgt zugeordnet:

a)	**Öffentliche Verkehrsflächen**	**48.244** ökologische Werteinheiten
b)	**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** „Privatparkplatz“	**11.580** ökologische Werteinheiten
c)	**Sondergebiet**	**34.592** ökologische Werteinheiten
d)	**Allgemeines Wohngebiet**	**51.484** ökologische Werteinheiten
e)	**Fläche für den Gemeinbedarf,** Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung„	**14.246** ökologische Werteinheiten

7.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich - Zuordnung

Für den Eingriff aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans ist artenschutzrechtlicher Ausgleich für ein Feldlerchenbrutpaar zu leisten. Die Ausführung und die dauerhafte Pflege der artenschutzrechtlichen Maßnahme sind mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft umzusetzen.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung **M 1** sind neun und innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnungen **M 2** sind vier standortgerechte heimische Bäume aus Arten und Qualitäten der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Alleebäume der Qualität mind. 3xv mDb, 20 - 25 cm

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Spitzahorn, Sorten	*Acer platanoides spec.*
Hainbuchen, Sorten	*Carpinus betulus spec.*
Eschen, Sorten	*Fraxinus excelsior spec.*
Eiche, Sorten	*Quercus spec.*
Linde, Sorten	*Tilia spec.*

(2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung **M 3** sind fünf standortgerechte heimische Bäume aus Arten und Qualitäten der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mittelgroße Bäume der Qualiltät 3xv m.Db 16 – 18cm

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feld-Ahorn	*Acer campestre `Elsrijk´*
Felsenbirne	*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´*
Wildbirne, Sorten	*Pyrus calleryana ´Chanticleer´*
Mehlbeere	*Sorbus spec.*

(3) Innerhalb des Sondergebiets und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ sind außerdem insgesamt weitere fünf Bäume der Arten und Qualität der unter Nr. 7 Ziffer 2 dieser Festsetzungen aufgeführten Pflanzenauswahlliste (mittelgroße Bäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Die Pflanzflächen/Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

(5) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen **M 1, M 2 und M 3** sind im Unterwuchs zusätzlich vollflächig bodendeckende Gehölze der folgenden Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Spindelstrauch	*Euonymus fortunei, spec.*
Efeu, Sorten	*Hedera helix, spec.*
Johanniskraut-Sorten	*Hypericum calycinum ,spec.*
Liguster	*Ligustrum vulgare ´Lodense´*
Böschungsmyrte	*Lonicera pileata ´Maigrün`*
Mahonie, Sorten	*Mahonia aquifolium, spec.*
Fingerstrauch, Sorten	*Potentilla fruticosa, spec.*
Stachelbeere	*Ribes alpinum´Schmidt`*
Rosen	*Rosa spec.in Sorten*
Immergrün	*Vinca minor*

(6) Anlagen zum Lärmimmissionsschutz innerhalb des Sondergebiets und/oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“, wie z. B. Lärmschutzwände, sind mindestens einseitig vollflächig, und zwar in Richtung der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen, durch standortheimische rankende, schlingende oder selbstklimmende Pflanzen zu begrünen.

(7) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und so zu unterhalten.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmpegelbereiche (LPB) - sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) gemäß Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten.

(2) Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärm-pegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über-nachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichts-räume u. Ä.	Büroräume [1] und Ähnliches
		erf. R'_w des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	[2]	50	45
VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109
Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis S(W + F) / SG

$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraums in Quadratmeter

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraums in Quadratmeter

II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

1. Dachgestaltung

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis höchstens 40° zulässig.

(2) Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben und Anbauten sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

(3) Die Summe der Einzellängen von Zwerchgiebeln, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

(4) Dächer von Doppelhäusern sind in First- und Traufhöhe sowie Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

(5) Zur Dacheindeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur nicht reflektierende, dunkel farbige Materialien in schwarz bis anthrazit zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports können außerdem mit begrünten Dächern ausgeführt werden.

2. Böschungen und Stützmauern

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ sind Böschungen und Stützmauern außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 30 cm zulässig.

(2) Ein Überschreiten dieser Maximalhöhe ist nur zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers sowie ausnahmsweise zur Erschließung von Garagen und Pkw-Stellplätzen zulässig.

3. Grundstückseinfriedungen

(1) Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ dürfen die Grundstückseinfriedungen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück hauptsächlich erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

III Kennzeichnung

(1) Im östlichen Stadtgebiet, d. h. in Troisdorf und Friedrich-Wilhelms-Hütte, ist in den ehemaligen Schwemmgebieten der Sieg und der Agger grundsätzlich mit Schwermetallbelastungen in den oberflächennahen Bodenschichten zu rechnen. Es wird allgemein davon ausgegangen, dass in den Auenbereichen im Unterlauf von Sieg und Agger belastete Böden angeschwemmt wurden, welche in früheren Jahrhunderten aus Einzugsgebieten mit Bergwerken bzw. natürlichen Schwermetallvorkommen abgetragen wurden. Bei Untersuchungen des natürlich gewachsenen Bodens im östlichen Stadtgebiet wurden großflächig erhöhte Gehalte des Schwermetalls Blei festgestellt. Die bisherigen Messungen ergaben meist Gehalte von 200 bis 400 mg/kg Boden. Diese Werte überschreiten die in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen sind, nach Vorgabe des Rhein-Sieg-Kreises, ebenso für Gartenflächen in Allgemeinen Wohngebieten anzusetzen.

(2) Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets, die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ sowie die Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als Flächen gekennzeichnet, deren Böden (erheblich) mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

(3) In den durch Planzeichengemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen sind die belasteten oberflächennahen Bodenschichten abzutragen und durch unbelasteten Boden auszutauschen, der den nutzungsbezogenen Anforderungen nach §12 BBodSchV hinsichtlich der Schadstoffbelastungen (Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 BBodSchV) und hinsichtlich seiner Mindestdicke genügen muss. In den Teilen der gekennzeichneten Flächen, in denen die im Zuge der Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen ohnehin erforderlichen Aufschüttungen im Plangebiet diese Mindestdicke nicht einhalten, ist ein zusätzlicher Bodenabtrag bzw. -auftrag erforderlich.

(4) Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis zu informieren. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes, auffälliges Bodenmaterial 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.

IV Nachrichtliche Übernahmen

1. Hauptversorgungsleitungen

(1) Im Südwesten des Plangebiets verlaufen folgende Hauptversorgungsleitungen:

1. Ferngasleitung Nr. 8, DN 400, mit Betriebskabel, Blatt 27 (Schutzstreifenbreite zehn Meter)
2. Ferngasleitung Nr. 3, DN 400, mit Betriebskabel, Blatt 27, (Schutzstreifenbreite acht Meter)
3. Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (im Schutzstreifen der Ferngasleitung Nr. 3 verlaufend)
4. Kabelschutzrohranlage RG 3 der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln, Blatt 27a (Schutzstreifenbreite zwei Meter).

(2) Die Leitungstrassen und ihre Schutzstreifen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Planzeichnung). Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.

(3) Für die Leitung bestehen u. a. folgende Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers, die einzuhalten sind:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Verkehrswege und Stellflächen innerhalb des Schutzstreifens sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast und der erforderlichen Leitungsüberdeckung von ≥1,0 m so auszulegen, dass die Leitung im Schadensfall zügig und ohne Behinderungen erreicht werden kann.
- Im Schutzstreifen vorgesehene Stellflächen und Verkehrswege müssen für notwendig werdende Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Gasversorgungsanlage auf Verlangen des örtlichen Beauftragten der Open Grid Europe GmbH jederzeit räumbar und sperrbar sein.
- Der im Projektbereich angeordnete Schilderpfahl (SPF) mit Messkontakten (SMK) muss aufgrund des Bauvorhabens ggf. versetzt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein Versetzen der vorgenannten Leitungseinrichtungen nur durch das Fachpersonal der Open Grid Europe GmbH erfolgen darf.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens angepflanzt werden, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur-bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

(4) Ferner ist das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstraße 5 in 45141 Essen zu beachten.

(5) Dem Leitungsbetreiber sind rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten für Erschließungsmaßnahmen in den betroffenen Schutzbereichen der Leitungstrassen detaillierte Ausbaupläne (Lageplan, Längenschnitt und Querprofile) zur Prüfung zu übermitteln, ob Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an den Versorgungsanlagen notwendig werden.

2. Grundwassermessstelle

Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 8030-033, die gesichert und nicht beeinträchtigt werden darf (siehe auch Planzeichnung).

V Vermerk – Vorbeugender Hochwasserschutz

(1) Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird vermerkt, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans H 54 Blatt 4a nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1 (Hochwasserrisikokarte), im potentiellen Überflutungsbereich der Sieg befindet. Es handelt sich um deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen bei Hochwasser (HQ_{100}, HQ_{extrem}) überflutet werden können.

(2) Die Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu verringern.

VI Hinweise

1. Lärmimmissionsvorbelastung

(1) Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet. Gegenüber den Straßenbaulastträgern können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden.

(2) Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für nachträglich vorgenommene passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber den Straßenbaulastträgern.

2. Boden

(1) Das Bodenniveau im Plangebiet – ausgenommen die als Sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche - wird im Zuge der Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen um ca. 0,30 m – 2,00 m angehoben werden, so dass auch im Bereich künftig nicht versiegelter Flächen ein Bodenauftrag erforderlich sein wird. Dieser wird mit unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, das den nutzungsbezogenen Anforderungen nach §12 BBodSchV hinsichtlich der Schadstoffbelastungen (Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 BBodSchV) und hinsichtlich seiner Mindestdicke genügen muss. In den Bereichen, in denen die geplanten Aufschüttun-

gen diese Mindestdicke nicht einhalten, wird ein zusätzlicher Bodenabtrag bzw. -auftrag erforderlich.

(2) Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Plangebiet nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3. Hydrogeologie

(1) Gemäß der in den „Bodenuntersuchungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände des Bebauungsplans H 54, BL 4, S 195 in 53840 Troisdorf“ (GEOMIN Gesellschaft für Umweltgeologie und Baugrunduntersuchungen, Frechen, Januar 2017) ausgewerteten Karten liegen im Bereich und Umfeld des Untersuchungsgebiets ohne anthropogene Beeinflussung an der Geländeoberfläche pleistozänen Sedimente (Schluffe, Sande), welche von Terrassensanden und -kiesen unterlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden tertiäre Sande.

(2) Nach den Angaben des Fachinformationssystems ELWAS des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV) lag der mittlere Wasserstand im Pegel 076872518 - HUELS TROISD 33 (im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets) in den Jahren 1994 - 2001 bei ca. 48,16 m über Normal-Null (NN).

(3) Das Geländeniveau liegt im Plangebiet bei ca. 52 m - 53 m über NN. Es ist somit von einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 4 - 5 m auszugehen. Gemäß den Angaben des Fachinformationssystems ELWAS (MKULNV) lag der höchste Wasserstand im Pegel bei 48,88 m über NN (März 2002). Am Untersuchungstag wurde bis ca. 4 bzw. 5 m unter der Geländeoberkante (GOK) kein Grundwasser festgestellt.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

(1) Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlags-wasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-90310012104 - v. 26.05.2004, MBl. NRW 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen. Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

(2) Für die Planung, Erstellung und den Betrieb der Regenwasserkanalisation mit einer angeschlossenen befestigten Fläche, die größer ist als drei Hektar, ist gemäß § 60 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) eine Kanalnetzanzeige beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz vorzulegen.

(3) Für Versickerungsanlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz einzuholen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch die Versickerungsanlage ausgeschlossen werden kann. Bei Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf die Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände zu unterkellerten Gebäuden (i. d. R. mindestens 6,00m) sowie zu Fremdgrundstücken (i. d. R. mindestens 2,00 m) zu achten. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist außerdem auf den erforderlichen Grundwasserflurabstand zu achten. Auf das Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) wird hingewiesen.

(4) Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann nicht der vorhandenen Mischkanalisation in der Roncallistraße zugeführt werden.

(5) Für die Sammlung und Speicherung von auf den Dachflächen der Gebäude anfallendem Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Sofern Zisternen zur Regenwasserspeicherung und Nutzung vorgesehen werden, sind diese mit einem Überlauf auszurüsten. Mündet der Überlauf in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück, handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

(6) Die Inbetriebnahme oder Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen ist mit Verweis auf § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen.

5. Kampfmittel

(1) Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern, nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf, Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet (siehe Luftbildauswertung, Aktenzeichen 22.5-3-5382068-127/17).

(2) Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sollen diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden. Die Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen. Im Plangebiet befindet sich eine bereits geräumte Fläche.

(3) Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen.

(4) Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

(5) Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

6. Bodendenkmale

(1) Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.: 02206/ 9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

(2) Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien usw.) können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, Troisdorf eingesehen werden. Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. DIN-Vorschriften, auf die u. a. in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

Anhang – Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf (abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren/Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47,62,2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik/Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalkameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör ((WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel/Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf
(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)[1]
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)[2]
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)[3]
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2)[4]

[1] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[2] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[3] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[4] als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern.

Inhaltsverzeichnis

I Textliche Festsetzungen 2
1 Art und Maß der baulichen Nutzung 2
1.1 Sonstiges Sondergebiet 2
1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) 2
1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Gebäuden 3
1.4 Mindestgröße von Baugrundstücken 3
1.5 Bezugspunkt 3
1.6 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) 3
1.7 Höhe baulicher Anlagen und Gebäude 4
2 Überbaubare Grundstücksflächen 4
3 Garagen und Carports 4
4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ 4
5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen 5
6 Herstellung des Straßenkörpers 5
7 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5
7.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 5
7.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich - Zuordnung 6
7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .. 6
8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 7
II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW 9
1. Dachgestaltung 9
2. Böschungen und Stützmauern 9
3. Grundstückseinfriedungen 9
III Kennzeichnung 10
IV Nachrichtliche Übernahmen 11
1. Hauptversorgungsleitungen 11
2. Grundwassermessstelle 12
V Vermerk – Vorbeugender Hochwasserschutz 12
VI Hinweise 12
1. Lärmimmissionsvorbelastung 12
2. Boden 12
3. Hydrogeologie 13
4. Niederschlagswasserbeseitigung 13
5. Kampfmittel 14
6. Bodendenkmale 15
7. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften 15
Anhang – Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf (abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011) 16