Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan O 165

der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit "GA" gekennzeichnet sind, zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit "St" oder mit "GA" gekennzeichnet sind, zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Dem Eingriff in die Biotopfunktion aufgrund der Wohnbauflächen sind im Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahmen zu zuordnen:

A 1

Eine bereits durchgeführte Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen im Umfang von 810 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 36. Es handelt sich dabei um eine bis 1998 als Acker genutzte Fläche im Bereich der sog. "Ackerinseln". Die Lage der Fläche ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 im Anhang zu entnehmen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.

A 2.1

Eine bereits durchgeführten Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen im Umfang von 562 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 108. Es handelt sich auch dabei um eine bis 1998 als Acker genutzte Fläche im Bereich der sog. "Ackerinseln". Die Lage der Fläche ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 im Anhang zu entnehmen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.

Ziel / Begründung:

Mit dieser ökologischen Aufwertung von ehemaliger Ackerflächen außerhalb des Plangebietes wird der Verlust von Biotopstrukturen im Bereich des Bebauungsplanes ausgeglichen. Die Aufforstung ist Bestandteil einer größeren Aufforstung, die im Rahmen eines "Ökokontos" für die Stadt Troisdorf im Frühjahr 2000 durchgeführt wurde.

2.2 Dem Eingriff in die Biotopfunktion aufgrund der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahme zu zuordnen:

A 2.2

Eine bereits durchgeführte Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen im Umfang von 273 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 108 und Flurstück 109. Es handelt sich dabei um eine bis 1998 als Acker genutzte Fläche im Bereich der sog. "Ackerinseln". Die Lage der Fläche ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 im Anhang zu entnehmen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.

Ziel / Begründung:

Mit dieser ökologischen Aufwertung von ehemaliger Ackerflächen außerhalb des Plangebietes wird der Verlust von Biotopstrukturen im Bereich des Bebauungsplanes ausgeglichen. Die Aufforstung ist Bestandteil einer größeren Aufforstung, die im Rahmen eines "Ökokontos" für die Stadt Troisdorf im Frühjahr 2000 durchgeführt wurde.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Für den Lärmpegelbereich 3 (Lpb 3) müssen bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder Erweiterungen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w.res}$ >= 35dB erreichen.

3.2 Die nicht gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind dem Lärmpegelbereich 2 (Lpb 2) zuzuordnen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder Erweiterungen müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w.res}$ >= 30dB erreichen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Schutzstreifen

Das Plangebiet wird im Westen von einer Wassertransportleitung DN 400 mit zugehörigem Steuerkabel tangiert, zu der ein beidseiteiger Schutzstreifen von jeweils 2 m von Bebauung, massiven Einfriedungen und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten ist.

III. Hinweise

1. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung 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 - und somit genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.
Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern (siehe Hinweis 1).

3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overrath (Tel. 02206 / 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Köln weist aufgrund der Auswertung von Luftbildern auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel hin, da das Plangebiet im ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt.

Vor Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine Kampfmittelüberprüfung bzw. -Räumung durch die Bezirksregierung Köln zu veranlassen.