STADT TROISDORF
BEBAUUNGSPLAN S 118, BLATT 2, 2. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1 Gartenmarkt

Im Sondergebiet SO 1 ist ein Gartenmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,407 (4.330 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet / 10.615m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet) und folgenden Sortimenten zulässig:

- Gartenmarktsortiment (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)
- Möbel, sofern sie dem Gartenmarksortiment flächenmäßig untergeordnet sind

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende zentrenrelevante Sortimente gem. „Troisdorfer Liste“ als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche zulässig:

- Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren

1.2 Sondergebiet SO 2 Baumarkt/Baufachmarkt

Im Sondergebiet SO 2 sind Fachmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,336 (4.042 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet / 12.034 m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet) und folgenden Sortimenten zulässig:

- Baumarktsortimente (u. a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z. B. Fliesen, Laminat, Teppiche (ohne handgefertigte Teppiche)), Werkzeuge, Sanitärartikel)
- Möbel
- Lampen / Leuchten
- Bau- und Reinigungsmaschinen

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende zentrenrelevante Sortimente gem. „Troisdorfer Liste“ als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 14% der Verkaufsfläche zulässig:

- Elektrokleingeräte
- Bastel- und Künstlerbedarf
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (inkl. Stoffe, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)

1.3 Sondergebiet SO 3 Fachmarkt für Reitsport- und Tierbedarf

Im Sondergebiet SO 3 ist ein Fachmarkt mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,213 (770 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet / 3.613m² Baugrundstücksfläche im Sondergebiet) und folgenden Sortimenten zulässig:

- Tiernahrung, Zooartikel (inkl. lebende Tiere)
- Reitartikel (u.a. Sattel, Gerte, Pferdehalfter, Putzkasten)

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende zentrenrelevante Sortimente gem. „Troisdorfer Liste“ als Randsortiment mit einem Anteil von höchstens 10% der Verkaufsfläche zulässig:

- Reit- und Sportbekleidung, Reit- und Sportschuhe und Sportartikel

- Bekleidung und Wäsche

Die Verkaufsflächenzahl (VKF) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche im Sondergebiet maximal zulässig sind.

2 Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze

2.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung von E-Ladesäulen für Mitarbeiter und/oder Kunden ist außerhalb der Bauverbotszone zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten.

2.2 Werbeanlagen

An der im Plan gekennzeichneten Stelle „Werbeanlage“ ist ein Werbepylon oder -mast mit einer Höhe von bis zu 10 m über Gelände für Werbezwecke für die in den Sondergebieten ansässigen Betriebe zulässig.

3 Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenze angebaut werden. Wird nicht an die Nachbargrenze angebaut, so ist eine Abstandfläche gem. § 6 BauO NRW einzuhalten.

4 Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen ist die vorhandene Pflanzung zu erhalten und zu pflegen.

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen ist die vorhandene Pflanzung zu erhalten.
In den Schutzstreifen der 220-/380-kv- und 110-/220-/380 –kv- Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen.

In den Schutzstreifen der Bahnstromleitungen 110-kv dürfen Neuanpflanzungen eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten.

5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren um Sinne des BImSchG

Im gesamten Plangebiet sind Glasdächer und Dachterrassen unzulässig

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

gem. § 89 BauO NRW i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB

1 Werbeanlagen

Sonstige Außenwerbung ist nur an der Stätte der Leistung und nur an den Fassaden der Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen maximal 1/3 der Fläche der Außenfassade einnehmen. Werbeanlagen, die mit Gebäuden verbunden sind, sind unterhalb der Traufe oder Attika der Gebäude anzubringen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die beweglich sind und Werbeanlagen die mit Wechsellichtern betrieben werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1 Schutzstreifen der Hochspannungsleitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH die Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.
Die Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben.

2 Schutzstreifen 110 kv Bahnstromleitung

Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH jederzeit zugänglich bleiben. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen.

Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen.

Weitere Auflagen und Hinweise sind im Vorfeld von Baumaßnahmen im Schutzstreifen mit der DB Energie GmbH abzustimmen.

3 Gasleitung

Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der Ferngasleitungen Nr. 853, Nr. 22, Nr. 422 der METG und InfraServ GmbH & Höchst KG ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung, Oberflächenbefestigung in Beton, Dauerstellplätze z.B, für Campingwagen, Verkaufswagen usw. sowie die Einleitung von Oberflächenwasser/ -aggressiven Abwässern und sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, unzulässig. Die Ausweisung von Verkehrswegen und Stellplätzen im Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich möglich, Verkehrswege, sind aber unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberbrückung von größer/gleich 1 m

auszulegen. Detaillierte Planungsunterlagen sind der PLEdoc GmbH zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Die nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der Ferngasleitungen sind freizuhalten von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern. Der Trassenverlauf der Ferngasleitungen muss sichtfrei und begehbar bleiben.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen muss der Trassenverlauf der Leitung Nr. 422 vor Ort durch den Betreiber angezeigt und mittels geeigneter geodätischer Methoden eingemessen werden.

4 Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 9 FSTrG (Bundesautobahn)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art entlang der A 59 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen), nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Genehmigungen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bis zu 100 m längs der A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone). Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleichgestellt.

In einer Entfernung von 100 m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen),

- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Bundesautobahn dem nicht entgegenstehen.
- sind alle Werbe- und Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- Bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkungen zur Bundesautobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

5 Gleisanlagen der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)

Sämtliche Baumaßnahmen im näheren Umfeld der Bahnanlage sind der Landeseisenbahnverwaltung, Außenstelle Köln zur Genehmigung vorzulegen.

An die Bahnanlagen der RSVG angrenzende Anpflanzungen dürfen die Betriebssicherheit der Bahnanlagen nicht gefährden und sind mit der RSVG abzustimmen. Vegetationsmaßnahmen dürfen nur Pflanzungen beinhalten, die im Endzustand nicht näher als drei Meter an die Gleisachse heranragen (siehe hierzu auch VDV Schrift 613 „Anlage und Pflege von Vegetationsflächen entlang der Schienenwege nichtbundeseigener Eisenbahnen.) Drei Meter beiderseits der Gleisanlage dürfen keine Einbauten, Aufbauten oder sonstige Behinderungen, auch Bauzustände, vorgenommen werden.
Weitere Auflagen und Hinweise während und im Verlauf von Baumaßnahmen im Nahbereich der Gleisanlagen sind vorab mit der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG), Betriebs-

leiter Herr Dickel (01523/3507296, horst.dickel@rsvg.de) abzustimmen. Auf die Stellungnahmen der RSVG zu diesem Bauleitplanverfahren vom 18.06.2021 kann dabei Bezug genommen werden.

6 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat unter dem AZ.22.5-5382068-706/19) folgenden Hinweis gegeben:
Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Untersuchung der zu bebauende Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp. Dort sind das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ und das „Merkblatt Baugrundeingriffe“ verfügbar.

7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinenergie AG Köln (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, geändert durch 2. Verordnungsänderung vom 27.04.2006, Amtsblatt Nr. 26 für den Regierungsbezirk Köln vom 26.07.2006). 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 - aber genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde – ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender wasserrechtlicher Genehmigung – nur unter versiegelten Flächen zulässig. Es wird außerdem besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

8 Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmalen

Beim Auftreten von Bodendenkmälern oder archäologischer Be-/Funde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das Rheinische LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9 Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis" vom 20.09.2019 zu beachten:
https://www.rhein-sieg-kreis.delvv/produkte/Arnt 66/Abteilung 66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php

Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz — Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft"— anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.