I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Sondergebiet SO1 Zweckbestimmung „Friedhofsbezogenes Gewerbe 1“

Das Sondergebiet „Friedhofsbezogenes Gewerbe 1“ dient vorrangig der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen. Zulässig sind Verkaufsbereiche für Grabschmuck/Floristik und sonstige Pflanzen, Bestattungsinstitut, Gärtnerei mit Gewächshaus. Weitere friedhofsbezogene Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Untergeordnet sind Räumlichkeiten zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen in begrenztem Umfang zulässig (Raum/Saal für Trauerfeiern (max. 100 qm) und Nebenräume (z.B. Vorbereitungsküche).

Der Wohnanteil im Sondergebiet SO1 wird auf 40 % der Geschossflächen begrenzt.

Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung „Friedhofsbezogenes Gewerbe 2“

Das Sondergebiet „Friedhofsbezogenes Gewerbe 2“ dient vorrangig der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen. Zulässig sind Verkaufsbereiche für Grabsteine, Grabschmuck/Floristik und sonstige Pflanzen, Bestattungsinstitut, Gärtnerei mit Gewächshaus. Weitere friedhofsbezogene Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Untergeordnet sind Räumlichkeiten zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen in begrenztem Umfang zulässig (Raum/Saal für Trauerfeiern (max. 100 qm) und Nebenräume (z.B. Vorbereitungsküche).

Der Wohnanteil im Sondergebiet SO2 wird auf 40 % der Geschossflächen begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.6, § 17 Abs.2 und § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO)

2.1. Bezugshöhe

Als Bezugshöhe wird die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Achse der Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist die längere Fassade maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1. Ausnahmen zu Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die hinteren Baugrenzen können durch Terrassen zur Ergänzung eines Friedhofsbezogen genutzten Veranstaltungssaals um bis zu 5 m als Ausnahme überschritten werden.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1. Stellplätze, Carports und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Außerhalb dieser Flächen sind einzelne (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

5.1. Pflanzgebot Stellplatzanlage
Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste I zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm) und zu erhalten. Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche vom mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.). Eine Unterpflanzung kann mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Stauden erfolgen.

5.2. Pflanzgebot entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt max. 8 m Breite je Grundstück) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen. Straßenseitig ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten.

Pflanzliste I
(Begrünung des privaten Stellplatzbereiches mit Laubbäumen und Heckenanpflanzung, straßenseitige Randbegrünung)
Zu verwende Pflanzenarten:

Bäume:
Linde – Sorten
Spitzahorn – Sorten
Esche – Sorten

Sträucher:

Grüne Hecken-Berberitze	6 St./lfd.m
Hainbuche	4 St./lfd.m
Niedriger Liguster	7 St./lfd.m
Aufrechte Lorbeerkirsche	5 St./lfd.m
Alpenbeere „Schmidt“	6 St./lfd.m
Goldbeere	6 St./lfd.m
Blut-Johannisbeere	6 St./lfd.m
Rote Strauch-Spiere	8 St./lfd.m
Frühlings-Spiere	6 St./lfd.m
Halbhohe Kranzspiere	6 St./lfd.m
Gemeine Eibe	5 St./lfd.m

Pflanzliste II
(Randbegrünung zur Wohnbebauung)
Zu verwende Pflanzenarten:

Bäume:

Hainbuche	Vogelkirsche
Rotbuche	Stiel-Eiche

Sträucher:

Hartriegel	Hundsrose	Pfaffenhütchen
Hasel	Sal-Weide	Liguster
Weißdorn	Feldahorn	
Schlehe	Faulbaum	

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

II.1. Dachbegrünungen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind gemäß § 9 Abs 1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
Die Stärke der Vegetationsschicht und das Dachbegrünungssubstrat müssen der FLL-Richtlinie (Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) in seiner aktuellen Fassung entsprechen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit diese auf der Dachfläche zulässig sind.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind ebenfalls Dachflächen mit Photovoltaik-Nutzung.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

III.1. Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III B)

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.
Der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen im WSG ist genehmigungspflichtig.
Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind.
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig.

III.2. Abfallwirtschaft (Bodenmaterial)

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
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.

III.3. Kampfmittel

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. ist das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

III.4. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039, 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

III.5 Schutzstreifen Gasleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass der südöstliche Plangebietsrand (Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 213) identisch ist mit der Außenkante des insgesamt 5 m breiten Schutzstreifens der auf dem Plan zur Information eingezeichneten Gasleitung Nr. 139/2 der Ruhrgas AG.

III.6 Mischwasserkanal

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Mischwasserkanal DN 2200 in ca. 6 m Tiefe (Rohrsohle) innerhalb der Straße Vorgebirgsblick verläuft. Bei Ausbau einer eventuellen Straßeneinschnürung gegenüber dem künftig verlegten Friedhofs-Haupteingang sind für die dort anzupflanzenden Bäume Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

III.7 Gewässerschutz/Starkregen

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.
Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern.