T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung und Erweiterung

der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Gebäude und andere bauliche Anlagen zulässig, die der festgesetzten Zweckbestimmung "Werkstatt für behinderte Menschen" dienen. Sofern Wohnungen und Wohnräume dieser Zweckbestimmung dienen, sind diese nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschreiten.

3. Gebäudehöhen

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch einzelne untergeordnete Bauteile kann zugelassen werden.

4. Bauweise

Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

5. Schallschutzvorkehrungen

(1) Werkstattbereiche, die (ggf. auch später) für Produktionsabläufe genutzt werden und als "besonders laute Räume" i. S. der Anmerkung 3 zu Nr. 4.1 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzustufen sind, dürfen nur außerhalb der im Plan gekennzeichneten Ausschlusszone errichtet und betrieben werden. Sie sind von vornherein so zu planen, dass die für die zu erwartende natürliche Be- und Entlüftung (Querlüftung über das Öffnen von Fenstern bzw. Türen) maßgeblichen Bauteile vom benachbarten Wohngebiet weg weisen. Das resultierende Schalldämm-Maß R´w, res. der Hallenkonstruktion darf 30 dB nicht unterschreiten.

(2) Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche "Werkstatt für behinderte Menschen" ist dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Danach müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein Schalldämmaß R´w, res. von mindestens 35 dB und die Außenbau-

teile für Wohnräume ein Schalldämmaß R´w, res. von mindestens 40 dB einhalten. Ein schalltechnischer Nachweis ist nicht erforderlich, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) eingebaut werden.

(3) Schlafräume und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m^3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

(4) Zur Autobahn ausgerichtete Aufenthaltszonen im Freien sind im Schallschatten von Gebäuden anzuordnen oder durch andere geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen.

6. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind nur dunkelgrün ummantelte oder dunkelgrün lackierte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig mit einer Höhe von bis zu 2 m.

7. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen die erstmalige Herstellung einschließlich Entwicklungspflege, die Erhaltung der Pflanzung, die dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Ausfall von Pflanzen.

a) Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern

(2) Auf der Fläche mit dem Pflanzgebot PG1 ist eine Gehölzpflanzung, auf der Fläche mit dem Pflanzgebot PG2 eine Pflanzung aus Ziersträuchern oder Schnitthecken gemäß der unten aufgeführten Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzenarten anzulegen.

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

(3) Maßnahme M1: Anpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen gemäß der unten genannten Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzenarten in einer Flächenaufteilung von mind. 30 % waldähnlichenGehölzen, 17 % Strauchhecken und 53 % Rasen. Es sind mind. 16 Bäume (STU > 20 cm) zu pflanzen.

Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzenarten:

Bäume (für die Maßnahme M 1)
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. , STU 20 – 25 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher (für die Maßnahme M 1 und die Festsetzung PG1)
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm

Acer campestre	**Feldahorn**
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Hecken (geschnitten, für die Festsetzung PG2)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare i.Sp.	Liguster
Taxus baccata	Eibe

b) Maßnahmen an anderer Stelle, Zuordnungsvorschriften

(4) Aufgrund der zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe sind 227.535 ökologische Werteinheiten auszugleichen. Davon werden 150.957 ökologische Werteinheiten durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit von 76.578 ökologischen Werteinheiten, das durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Bergheim-Müllekoven in der Troisdorfer Siegaue ausgeglichen wird:

Ersatzmaßnahme 1	**Flur 31**	**Fl.stck 37**	**2.532 m²**	**20.256**
Ersatzmaßnahme 2	**Flur 9**	**Fl.stck 49**	**1.403 m²**	**11.224**
Ersatzmaßnahme 3	**Flur 12**	**Fl.stck 62**	**3.317 m²**	**26.536**
Ersatzmaßnahme 4	**Flur 27**	**Fl.stck 69**	**1.384 m²**	**11.072**
Ersatzmaßnahme 5	**Flur 30**	**Fl.stck 33**	**340 m²**	**3.400**
Ersatzmaßnahme 6	**Flur 30**	**Fl.stck 32**	**415 m²**	**4.150**

(5) Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind 89.805 ökologische Werteinheiten auszugleichen, die durch die Maßnahmen M1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

8. Altlasten

Bei der in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, handelt es sich um eine unter der Nr. 5108/49 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführte Altablagerung, deren Ablagerungsinhaltsstoffe im Wesentlichen aus Bodenaushubmassen mit untergeordneten Anteilen von Bauschutt und Müll als Nebenbodenarten bestehen. Für die Altablagerung liegt eine orientierende Untersuchung vom 29.07.1986 des ingenieurgeologischen Büros Kaiser-Kühn, Bonn, und eine Gefährdungsabschätzung des Büros Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, vom 22.03.1989 vor, die kein erkennbares Gefährdungspotenzial für die Emissionspfade Wasser, Boden und Luft feststellen konnte. Die Abgrenzung der Altablagerung im Plangebiet wurde auf der Grundlage der Bodenuntersuchung der Mayat Consulting, Bonn, vom März 2007 vorgenommen, die der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt ist.

9. 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, geändert durch Änderungsverordnung vom 04.02.1999, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1999, 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 Wasserschutzgebietsverordnung 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 erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. nachfolgender Hinweis). Es wird außerdem besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

10. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

(1) Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannter Hinweis) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

(2) Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens im Bebauungsplangebiet sind von der Baugrundlabor Batke GmbH im Auftrag des Abwasserbetriebes Troisdorf untersucht worden (Gutachten vom 31.10.2001). Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Mulden-/ Rigolenversickerung) erfordert einen Austausch der gewachsenen Bodendeckschicht unter den Mulden in einer Mächtigkeit von ca. 0,40 m bis 2,10 m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit oder größer dimensionierte Anlagen. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt ist.

11. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist aufgrund der Auswertung von Luftbildern auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln hin, weil das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt. Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Kampfmittelüberprüfung nicht erforderlich. Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass in dem in Rede stehenden Bereich vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion empfohlen wird. Zwecks weiterer Abstimmung der Vorgehensweise ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, unter Angabe des Az. 22.5-3-5382068-269/07/SU einzuschalten.

12. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Dezember 2000 und März 2001 eine archäologische Prospektion durchgeführt, bei der ein spätmittelalterlich bis neuzeitlich datierter Doppelgraben nachgewiesen wurde. Vorgeschichtliche Befunde wurden nicht angetroffen. Trotz der Voruntersuchungen können Bodenfunde bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) 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.

13. Sonstige Hinweise

(1) Eintragungen innerhalb der Verkehrsfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.