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 2a, 1. Änderung

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 von 0,8 nicht 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 in der Planzeichnung 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 Außenbauteile für Wohnräume ein Schalldämmaß R´w, res. von mindestens 40 dB einhalten. Ein schalltechnischer Nachweis ist nicht erforderlich, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) eingebaut werden. Auf Einzelnachweis ist ein abweichendes Schalldämm-Maß zulässig. Im Schallschatten von Gebäuden ist ein schalltechnischer Nachweis nicht erforderlich, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719 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. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sonstige Bindungen für die Bepflanzung

(1) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens mit einem Strauch je 10 qm Pflanzfläche und einem großkronigen Solitärbaum je 100 qm Pflanzfläche oder Strauchgruppen zu bepflanzen.

(2) Für alle festgesetzten Bäume und Bepflanzungen, einschl. der Bepflanzung von Stellplätzen, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze auszuwählen. Für Baumpflanzungen sind Bäume in der Mindestgröße 3x verpflanzt zu verwenden, für Strauchpflanzungen Sträucher in der Mindestgröße 2x verpflanzt.

8. Freileitungsschutzzonen

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Freileitungsschutzzonen können die Errichtung von Nebenanlagen und Veränderungen des Geländeniveaus zugelassen werden, sofern seitens des Versorgungsträgers keine Bedenken bestehen und öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleis-

ten. Als Arbeitsweg ist ein Korridor in einer Breite von mindestens 4,0 m entlang der Leitung freizuhalten. Alle die Freileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

(2) Eine Bepflanzung ist zulässig, sofern diese in der Schutzzone A eine Endwuchshöhe von 3,0 m, in der Schutzzone B von 4,0 m nicht überschreitet. In Abstimmung mit den Versorgungsträgern können ausnahmsweise höhere Endwuchshöhen zugelassen werden. Um Mast 42 herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m als Arbeitsraum von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

9. Teilaufhebung Bebauungsplan S 91, Blatt 2a

Der seit dem 22.03.1994 rechtskräftige Bebauungsplan S 91, Blatt 2a wird für den in der Planzeichnung festgesetzten Teilbereich aufgehoben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

10. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und sind auf das Erdgeschoß bzw. die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.

(2) Leuchtwerbung mit Wechselschaltung und freistehende Einzelwerbung mit einer Ansichtsfläche von mehr als 2,0 qm sind unzulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

11. Bauverbotszone an der Bundesautobahn § 9 Abs. 1 FStrG

In einer Entfernung von 40 m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzanlagen kann zugelassen werden, sofern seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken bestehen.

12. Baubeschränkungszone an der Bundesautobahn (§ 9 Abs. 2 FStrG)

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 Auto-**

bahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen,

- 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.

13. 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. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist erst nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

14. 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 S 91, Blatt 2 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.

15. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist aufgrund der Auswertung von Luftbildern aus den jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet hin.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf den Baugrundstücken eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 08.03.2013 AZ. 22-5-3-5382068-56/13). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. 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.

16. 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.

17. Arbeiten im Bereich von Leitungsschutzzonen und -schutzstreifen

Der Schutzstreifenbereich der Gasfernleitungen muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. Betrieb der Leitungen beeinträchtigen

oder gefährden, freigehalten werden, Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der dargestellten Freileitungsschutzzonen und im Bereich oder der Nähe der Schutzstreifen der Gasfernleitungen ist vorher mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen. Über den Beginn der Bauausführung sind die Versorgungsträger zu benachrichtigen. Im Bereich der Schutzstreifen entlang der Gasfernleitungen sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass beiderseits der dargestellten Leitungen im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m ein Streifen beiderseits des Leitungsbündels von tiefwurzelnden Bepflanzungen freigehalten wird. Zuständige Ansprechpartner sind zum Zeitpunkt der Planänderung die DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln xfür die Bahnstromleitung, die Amprion GmbH , Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund für die Höchstspannungsfreileitung Sechtem-Siegburg Bl. 4103 (Maste 41 bis 43) und die PLEdoc GmbH, Schnieringshof 10-14, 45329 Essen für die Gasleitungen.

18. Sonstige Hinweise

Eintragungen innerhalb der Verkehrsfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.