I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.1 Zweckbestimmung
Eissporthalle und Wasserpark

1.2 Art der Nutzung
Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften mit ergänzenden Nutzungen wie z.B. Verwaltungs- und Wirtschaftsräume

Ausnahmsweise kann je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die der Eissporthalle bzw. dem Wasserpark zugeordnet sind und eine Geschoßfläche von 130 qm nicht überschreiten, zugelassen werden.

1a Bauweise

Abweichende Bauweise:
Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauGB ohne Längenbeschränkung.

2. Festsetzungen zur Grünordnung

(1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind für die Eintragungen der 1. Planänderung gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Garten- u. Landschaftsarchitekten Glaser-Steffen vom Juli 1992) wie folgt zu bepflanzen:

G 1 Baumreihe

G 2.1 Gärtnerische Gestaltung der Gemeinbedarfsfläche mit Gehölzgruppen

G 2.2 Öffentliche Extensivwiese mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen

S 1 Erhaltung u. Sicherung landschaftsprägender und lebensraumbietender Gehölze

(2) Außerhalb der Eintragungen der 1. Änderung bleiben die im Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unberührt:

2.1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Juli 1992 zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
Vor Beginn der Bauarbeiten sind Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18.920 durchzuführen.

2.1.2 ersetzt durch Hinweis Nr. 5

2.1.3 Die Extensivwiesenfläche ist als zweischürige Wiese zu pflegen. Düngung und Biozideinsatz sind nicht gestattet. Das Mähgut ist zu kompostieren.

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

2.1.4 Das zum See abfallende Gelände ist mit Hilfe von Trockenmauern abzufangen. Betonstützmauern, Winkelelemente o.ä. sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

2.1.5 Die Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Je nach Pflanzenauswahl sind die erforderlichen Kletter- und Rankhilfen vorzusehen.
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

3. <u>Teilaufhebung Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a</u>

Der seit dem 13.05.1993 rechtskräftige Bebauungsplan S 91, Blatt 8 a wird für den in der Planzeichnung festgesetzten Teilbereich aufgehoben. Die geometrische Eindeutigkeit der Abgrenzung ergibt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan K173, Blatt 1, die grafisch übernommen ist.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

4. <u>Wasserschutzzone</u>

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB 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. 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, sofern in das gewachsene Erdreich oder in uneingeschränkt einbaufähiges Bodenmaterial (LAGA-Klasse Z 0) eingeleitet wird. Auf den Hinweisflächen von Altablagerungen (nachfolgende Nr. 5 der textlichen Festsetzungen) ist eine Versickerung nicht möglich oder nur nach vollständigem Bodenaustausch. Für den Neubau von Straßen und Wegen sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung beim Rhein-Sieg-Kreis zu stellen. Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

5. Altlasten und Bodenschutz

(1) Im Bereich der 1. Änderung liegt die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eingetragene Fläche Nr. 5108050-0 (ehemals städtische Nr. 101), von der gem. Erstbewertung des Baugrundlabors Batke GmbH, Bonn, vom 08.10.1991 keine umweltrelevante Gefährdungen ausgehen. Bei der Gründung von Bauvorhaben muss mit Bodenauffüllungen gerechnet werden, die an den Bohrpunkten eine Mächtigkeit bis 1,60 m unter GOK aufweisen. Vereinzelt sind die Auffüllungen mit Ziegel-, Kohle- und Betonresten versetzt. Die Tragfähigkeit der Auffüllung kann eingeschränkt sein. Das Gutachten ist der Bebauungsplanbegründung als Anlage 3 beigefügt.

(2) Werden bei den Bauarbeiten nicht erkundete, verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich die für Bodenschutz zuständige Dienststelle des Rhein-Sieg-Kreis (Amt für Technischen Umweltschutz) zu informieren (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen sind mit der o. g. Dienststelle des Kreises abzustimmen.

(3) Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr der o. g. Dienststelle des Kreises anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf den Grundstücksflächen außerhalb von Altablagerungsflächen zu versickern, wenn die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein hydrogeologisches Gutachten zur Versicke-

rung von Niederschlagswasser des Baugrundlabor Batke GmbH, Bonn, vom 31.10.2001 ist als Anlage 4 der Bebauungsplanbegründung beigefügt.

7. Kampfmittel auf den Grundstücken

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegt für das Plangebiet ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Flakstellung und militärische Anlage) vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, eine geophysikalische Untersuchung der Verdachtsfläche und eine Überprüfung der überbaubaren Fläche durchzuführen (Schreiben vom 04.12.2012 AZ. 22-5-35382068-389/12). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese ggf. 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 ist eine rechtzeitige Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich. Vorab werden Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

(2) Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

8. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Fachamtes ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.