TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan SP 150, Blatt 4 b der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE

ZONE 2: Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlaß des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zugelassen. Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß z.B. durch den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

1.2 Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, generell zulässig.

1.3 NR - Nutzungsregelung

Die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4 Bordelle und bordellartige Betriebe

Bordelle, bordellartige Betriebe, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, sind nicht zulässig.

1.5 Betriebswohnungen (privilegierte Wohnutzung)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise

2.1 Die abweichende Bauweise "a" entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die die Anforderungen nach Tabelle 8 und 9 der DIN 4109, November 1989,erfüllen.

Erforderliches Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel	R´w,res des Außenbauteiles für Büroräume u. ä.
III	61 bis 65 dB(A)	30 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)	35 dB(A)

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.1 Bepflanzung von Grundstücksflächen
Mindestens 20 % der als GE festgesetzten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6. Zuordnungsfestzungen zum landschaftspflegerischen Ausgleich

6.1 Innerhalb des Plangebietes wird zum Ausgleich des Eingriffs in die Biotopfunktion folgende Maßnahme festgesetzt:

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche ist mit naturnahen Gehölzstrukturen in Form einer mehrzeiligen Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen der folgenden Artenliste und mit weiteren geeigneten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,5 m. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Str. 2xv., o.B., 100-150. Abweichungen sind je nach Pflanzenart zulässig.

Pflanzenliste (Gehölze für Baum-Strauch-Hecke):

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

Sträucher:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pflaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum `Schmidt`	Alpenbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.2 Dem Eingriff aufgrund der Gewerbefläche, der im Plangebiet auch nach Umsetzung der Maßnahme 6.1 ein rechnerisches Defizit von 28.518 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, werden wertgleiche landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen, dem Aggerverband, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitungen ist nicht zulässig (s.textl. Festsetzungen Nr. 12).
Die Größe von Werbeanlagen darf insgesamt 5 qm nicht überschreiten. Sie dürfen unmittelbar an Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen nur bis zu einer Höhe von max. 5,0 m, im übrigen bis zu 3,0 m über Gelände angebracht oder aufgestellt werden. Sie sind zu den Erschließungsstraßen hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden oder oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden.

7.2 Baukörper

Der Baukörper (Fassade und Dach) ist zu allen öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von mind. 15 m durch Vor- bzw. Rücksprünge, Dachelemente, Glasanbauten o. ä. zu gliedern.

Das Verhältnis von Dachhöhe zu Außenwandhöhe darf das Maß von 1:1 nicht überschreiten, d.h. die Dachhöhe (Senkrechte zwischen First und Traufe) darf nicht größer als die darunterliegende Außenwandhöhe sein.

7.3 Dächer

An Dachformen sind zulässig:
- Pultdächer, Dachneigung maximal 10°,
- Sheddächer,
- Flachdächer, sofern sie durch Dachelemente oder Dachbegrünungen gegliedert sind,
- bei den in der NR (Nutzungsregelung) - Zone möglichen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind auch Satteldächer, Dachneigung i.d.R. 25° zulässig.

Nicht zulässig sind Krüppelwalmdächer.

Bei untergeordneten Bauteilen kann auch eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

Geneigte Dächer > 10° sind mit nicht reflektierenden schwarzen, dunkelbraunen oder dunkelgrauen Materialien einzudecken. Dachabdichtungen mit Bitumendachbahnen oder Folien und ohne Abdeckung durch Kies oder Begrünung sind unzulässig.

7.4 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrs- ("Vorgartenbereich") und öffentlichen Grünflächen sind nur durchsichtige Einfriedungen (Gitter o. ä.) oder niedrige Mauern (maximale Höhe 0,5 m) zulässig. Auf den übrigen Grundstücksteilen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8. Wasserschutzzone

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 (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 9). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.
Der Einbau von Reclyclingbaustoffen ist - nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist fachgerecht gemäß geltender abfallrechtlicher Anforderungen 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.

9. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr. 8) 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.

10. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath (Tel.02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Plahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.
(AZ: 22.5-3-5382068-244/07/SU)

12. Schutzstreifen der Ferngasleitungen

Der Schutzstreifenbereich des Leitungsbündels muß aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Dies gilt auch für die Aufstellung von Werbetafeln.
Im Endausbau von Überfahrten darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Überdeckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m außerhalb des Leitungsbündels angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens.
Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist in jedem Fall die E.ON Ruhgas AG bzw. die PLEdoc Gmbh, Netzverwaltung - Fremdplanung (Postfach 10 29 39 in 45029 Essen) zu benachrichtigen.
Das zu beachtende Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG, Stand Mai 2006, ist der Begründung zum Bebauungsplan SP 150, Blatt 4b als Anlage beigefügt.