I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet GE 1

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 (Abstandserlass) zuzuordnen sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Als Ausnahmen können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

1.2 Gewerbegebiet GE 2

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 zuzuordnen sind, sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad.

Als Ausnahmen können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

1.3 Einzelhandel

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachfolgenden Troisdorfer Liste für zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente zuzuordnen ist.

Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Heimtextilien, Bettwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Schuhe (WZ 47.72.1)
- Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schul- und Büroartikel (WZ 47,62,2)
- Bücher (WZ 47.61.1; 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)

- Porzellan (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Feinkeramik / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Geschenkartikel (entsprechend aus WZ 47.59.2; WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Video- und DVD-Geräte (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalkameras (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate), (WZ.47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Tonträger (entsprechend aus 47.63.0)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs); entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- PC und Zubehör (Hard- und Software); (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte; (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Sammlerbriefmarken und Numismatikartikel (entsprechend aus WZ 47.78.3)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportkleingeräte (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör ((WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75) (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärk-ten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2))
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74) (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Le-bensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2))
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1 (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2))
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2 (als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern)).

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Waren der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige, am Standort produzierende 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.

1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 NR - Nutzungsregelung

Die nach § 8 (2) Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe sind auf den Grundstücken, die im Bereich von mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen liegen, ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig. Abweichend von der vorstehenden Regelung können bei Ausschöpfung der Festsetzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie vergleichbare Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe auch außerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sind ausschließlich in gewerblich genutzten Gebäude innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die priviligierten Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH).

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,8) gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

3. Bauweise

3.1 Die abweichende Bauweise "a" entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Bau NVO ohne Längenbeschränkung.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1 Nicht von der Baumaßnahme betroffene Lebensräume sind zu erhalten und durch Schutzzäune, mindestens 1, 80 m hoch, vor Inanspruchnahme während der Bauzeit zu schützen.

5.2 Zu erhaltende Baum- und Gehölzbestände, auch in benachbarten Flächen sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit zu schützen. Es sind folgende Richtlinien zu beachten:

- RAS-LG-4 ‘Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen’

- DIN 18920 ‘Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Ausgabe 1990)

Der Baumschutzzaun hat eine Mindesthöhe von 1,80 m, wird ortsfest eingebaut und bleibt während der gesamten Bauzeit vor Ort.

Während der Bauzeit sind durch eine fachkundige Bauleitung regelmäßige Kontrollen im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben zum Schutz der Bäume durchzuführen.

6. Landschaftspflegerischer Ausgleich

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung aufgrund der Inanspruchnahme im Bereich der planfestgestellten Verkehrs- und Ausgleichsflächen schließt mit einem rechnerischen Defizit von 13.450 Biotopwerteinheiten („Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, 2008“, des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der Inanspruchnahme der übrigen Flächen verbleibt ein rechnerisches Defizit von 5.612 Biotopwerteinheiten) ab.

Das nicht im Planungsgebiet ausgleichbare ökologische, rechnerische Defizit ist durch die Zuordnung und dem Ankauf von Ökopunkten aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue, das unter der Federführung des Aggerverbandes geführt wird, zu kompensieren.

7. Artenschutz

In dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereich südwestlich des geplanten Kreises Flächen wird im Umfang von rd. 4500qm eine Fläche zur Entwicklung eines Offenlandlebensraumes als cef-Maßnahmenfläche für die Zaun- und Mauereidechse festgesetzt. Als cef-Maßnahme ist der Lebensraum vor Beginn der Baumaßnahme gem. des Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ MKULNV NRW (2013). Die Maßnahme wird in die Berechnung des landschaftspflegerischen Ausgleichs einbezogen.

Mit Abschluss der Straßenbaumaßnahme wird nordwestlich des geplanten Kreisels in der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ein Offenlandlebensraum, hier Extensivgrünland hergestellt und dauerhaft erhalten. Im Fall des tatsächlichen Vorkommens von Zaun- und Mauereidechse im Plangebiet, wir auch dieser Bereich als Mauer- und Zauneidechsenlebensraum hergestellt und dauerhaft erhalten.

8. Pflanzfestsetzungen

Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind in den unbefestigten Flächen in Berücksichtigung vorhandener Leitungen straßen- und radwegbegleitend 15 Bäume zu pflanzen. Es sind Bäume der folgenden Liste zu verwenden, wobei aufgrund der besseren Wuchs- und Anwuchseigenschaften auch Sorten der genannten Bäume zulässig sind. Die Bäume sind in Alleebaumqualität zu pflanzen:

Feld-Ahorn	*(Acer campestre)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*

Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
Esche	*(Fraxinus excelsior)*
Spitzahorn	*(Acer platanoides)*
Felsenbirne	*(Amelanchier arborea)*
Winterlinde	*(Tilia cordata)*
Sommerlinde	*(Tilia platyphyllos)*

Die übrigen unbefestigten Flächen sind extensiv, unter Verwendung von Wildblumensaatgut zu begrünen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN

1. 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.

2. Altablagerung

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.

Im Bereich der Altablagerung 51080200 sind die Erdarbeiten durch eine sachverständigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang ist eine abfalltechnische Bewertung des Aushubmaterials durchzuführen sowie die Stadtsicherheit der baulichen Anlage zu gewährleisten. Außerdem sind die Belange des Arbeitsschutzes zu berücksichtigen und die notwendigen Entsorgungsmaßnahmen einzuleiten.

Nach Abschluss der Arbeiten ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, Abteilung Grundwasser und Bodenschutz vom Gutachter ein Abschussbericht zu den durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

III. HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 55 Abs.2 WHG i.V.m. § 44 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) gem. § 55 Abs.2 WHG i.V.m. § 44 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 WHG 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. 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.

3. Allgemeiner Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Baumfällungen und –Rodungen gem. § 39 (5) BnatSchG nicht in der „Vogelschutzzeit“, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

4. Allgemeiner Bodenschutz

Bei der Einrichtung der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Dies gilt insbesondere für die von der Straßenbauplanung nicht betroffenen, unversiegelten Böden, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

5. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat den Bereich auf der Grundlage von Luftbildern ausgewertet und weist darauf hin, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes SP 22, Blatt 5 in einem ehemaligen Kampfgebiet liegen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch, militärische Anlage).

Die Durchführung einer geophysikalischen Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Sollten innerhalb des Plangebietes zusätzliche Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Plahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" wird verwiesen.

6. Bauliche Anlagen entlang der B 8

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder Änderung der Nutzung baulicher Anlagen längs der B 8 (Hauptstraße) in einer Entfernung

bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde.

7. Planzeichnung/Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.