A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet - SO - großflächiger Einzelhandel - ist die Errichtung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Troisdorfer Liste zulässig.

Zulässig sind:

- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m^2
- kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Dienstleistungsbetriebe
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

Als Ausnahme sind auch Randsortimente gemäß Troisdorfer Liste zulässig, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und /oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
- Handel- und Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt
- Vergnügungsstätten, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten und / oder ähnliches dienen
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterie angeboten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6, 16, 18 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtkuppeln und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00 m überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

Die in der Planzeichnung mit St gekennzeichneten Stellplatzflächen einschließlich der Fahrgassen und Zufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen.

4. Vorschriften über das Anpflanzen Bäumen und von Hecken
(§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den zwischen den Stellplatzreihen und zwischen der Stellplatzanlage und der Hauptstraße festgesetzten privaten Grünflächen insgesamt

mindestens 10 standorttypische Laubbäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen sind. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Pflanzliste Bäume:

Acercampestre	Feldahorn
Acerplatanoides	Spitzahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Quercusroburfastigiata	Säulen-Eiche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm.

Maßgebend für alle Baumpflanzungen ist die Zahl der anzupflanzenden Bäume, die Position ist ortsabhängig zu wählen.

4.2 Anpflanzen von Hecken

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den festgesetzten Grünflächen zwischen der Stellplatzanlage und Hauptstraße mindestens 0,5 m breite und mindestens 1,0 m hohe Heckenpflanzungen gemäß nachstehender Pflanzliste vorzunehmen sind.
Pflanzqualität 60-100 cm, mindestens 4 Pflanzen pro lfdm.

Pflanzliste "Hecken":

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

5. Maßmahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die entlang der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken 1329, 1341 sowie 551 (Lindenallee) vorhandenen Lärmschutzwände sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle einer baulichen Veränderung sind sie in gleicher Wirkungsweise unter Bezugnahme auf die Schallprognose (GRANER + PARTNER 2004) zu erneuern.

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6. Sonstige Festsetzung

Die Anlieferung von Waren darf nur innerhalb des Zeitraumes von 06.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr erfolgen. Um eine Begrenzung der Warenanlieferung auf den Tagzeitraum 6:00 bis 22:00 Uhr sicherzustellen, sind an der Zufahrt geeignete Einrichtungen (Schranken, Tor) zu installieren und durch die Mitarbeiter zu öffnen bzw. zu schließen.

7. Dachgestaltung

In dem Sondergebiet sind als Dachform Flachdächer sowie Satteldächer zulässig.

8. Werbeanlagen

8.1 Innerhalb des Sondergebietes ist auf der mit W bezeichneten Fläche die Errichtung einer Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der im Sondergebiet angesiedelten Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 8,0 m bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage nicht überschreiten.

8.2 Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten.

C Hinweise:

- zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung

- die innerhalb der Stellplatzanlage dargestellten Einzelheiten (Stellplätze) sind unverbindlich.

- sämtliche diesem Planverfahren zugrunde liegenden technischen Regelwerke, die der textlichen Festsetzung Nr. 1 zugrunde liegende Troisdorfer Liste sowie die Schallprognose (GRANER + PARTNER 2014) können bei der Stadt Troisdorf, Kölner Str. 176, Stadtplanungsamt, 53840 Troisdorf eingesehen werden.

- im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen. Es werden geophysikalische Untersuchungen empfohlen. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sollen bei Baubeginn auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden. Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst ist erforderlich. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

  Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Die wasserrechtlichen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzverordnung sind zu beachten.

  Der Einbau von Recyclingbaustoffen im Wasserschutzgebiet ist erst nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

  Für den Bau neuer Straßen und Wege und / oder der Errichtung von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen besteht eine Genehmigungspflicht durch den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz.

- beim Antreffen von verunreinigten Bodenhorizonten im Rahmen der Baumaßnahme ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren. Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.