PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE gemäß § 1 (8) BauNVO

In den Gewerbegebieten **GE 1, 2 und 6** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 153)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

In dem Gewerbegebiet **GE 3** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 - 153)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

In dem Gewerbegebiet **GE 4** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VI (lfd. Nrn. 1 - 153)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

In dem Gewerbegebiet **GE 5** sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VII (lfd. Nrn. 1 - 153)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

Die Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

1.2 Ausnahmen

Gemäß § 31 (1) BauGB können in den Gewerbegebieten **GE 1, 2, 3, 4 und 6** auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand vorzulegender Antragsunterlagen zu prüfen.

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet - GE

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4 Ausschluss und Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen

1.4.1 Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten GE 1, 3 bis 6 mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig, 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.

1.4.2 In dem Gewerbegebiet 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, Frischemärkten, 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, Lebensmitteldiscountern (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)).

1.5 **Ausschluss von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet – GE**

Gemäß § 1(6) BauNVO i.V. mit § 1(9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18 (1) BauNVO ist die mittlere straßenseitige Geländehöhe des Grundstücks „über Normalhöhennull“ (ü. NHN)

Untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate o.ä.) werden nicht berücksichtigt.

3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Grundstückszufahrten

Zufahrten benachbarter Grundstücke sind an einer Grundstücksgrenze zusammenzulegen. Neue oder geänderte Zufahren sind mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

6. Ausschluss von Versickerungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 14, 20 BauGB)

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen sind in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen die nachfolgenden erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$
IV	35 dB(A)

Hiervon ausgenommen sind Räume, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet.

7.2 Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen sind in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen die nachfolgenden erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$
IV	40 dB(A)

7.3 Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchenden 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.

8. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung

8.1 Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 1 bis 5 ist je 5 Stellplätze ein Baum zu Pflanzen. Es sind kleine bis mittelgroße Laubbäume zu verwenden.

Folgende Arten der Qualität 3xv, m.Db werden dafür empfohlen:

Feldarhorn `Elsrijk´	*(Acer campestre `Elsrijk)´*
Felsenbirne `Robin Hill´	*(Amelanchier arborea `Robin Hill´)*
Hainbuche `Frans Fontaine´	*(Carpinus betulus `Frans Fontaine´)*

Esche `Diversifolia´	*(Fraxinus excelsior `Diversifolia´)*
Blumenesche	*(Fraxinus Ornus)*
Blumenesche `Rotterdam´	*(Fraxinus Ornus `Rotterdam´)*
Stadtbirne	*(Pyrus calleryana `Chanticleer´)*
Schmalkronige Mehlbeere	*(Sorbus intermedia `Brouwers´-*
Thüringische Säulen-Eberesche	*(Sorbus thuringiata `Fastigiata´)*

8.2 **Nicht versiegelte Flächen**

Nicht versiegelte Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten werden dafür empfohlen:

Sträucher/Heckenpflanzung:

Felsenbirne	*(Amelanchier lamarkii)*
Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Stechpalme	*(Ilex aquifolium)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Eibe	*(Taxus baccata)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*

Bodendeckende Gehölze:

Efeu, Sorten	*(Hedera helix)*
Johanniskraut-Sorten	*(Hypericum calycinum)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare ´Lodense´)*
Böschungsmyrte	*(Lonicera pileata)*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Fingerstrauch, Sorten	*(Potentilla frutcosa)*
Stachelbeere	*(Ribes alpinum ´Schmidt´)*
Essig-Rose	*(Rosa gallica)*

Bodendecker:

Efeu	*(Hedera helix)in Sorten*
Immergrün	*(Vinca minor)*
Fingerstrauch	*(Potentilla fruticosa) in Sorten*
Rosen	*(Rosa spec.)in Sorten*
Spindelstrauch	*(Euonymus fortunei) in Sorten*

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 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). 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.

2. Bundesstraße B 8 (Mülheimer Straße)

Der im Bebauungsplan T 175 Blatt liegende Teilbereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 8 (Mülheimer Straße) ist kein Bestandteil der Bauleitplanung, sondern nachrichtlich im Bebauungsplan als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs 1, Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

D. HINWEISE

1. Altlasten

Nach dem derzeitigen Stand des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises sind im Bereich des Bebauungsplanes T-175 Blatt 1 zwei Altlasten erfasst. Eine Altablagerung mit der Reg.-Nr.: **5108/3008-11** und eine Altlast mit der Nummer: **5108/3008-10** (siehe Kennzeichnung). Bei der Fläche 5108/3008-10 handelt es sich um eine Bodenverunreinigung durch Weichmacher (DEPH) und daraus entstehende Abbauprodukte. Die Altlast ist durch eine Betonbodenplatte versiegelt (gesichert).

Zur Bebauungsplanfläche insgesamt liegt eine orientierende Erkundung vor, in der auch frühere Untersuchungen, insbesondere zur Altlast 5108/3008-10, berücksichtigt wurden: Siehe zusammenfassendes Gutachten zur orientierenden Erkundung im Bereich des B-Plangebietes T-175, Blatt 1, Tauw GmbH, 27.10.2009.

Diese orientierende Erkundung ermittelte flächendeckend eine geringmächtige künstliche Auffüllung. Die Auffüllungsmaterialen weisen jedoch keine oder nur eine geringe Schadstoffbelastung auf. Allerdings können einzelne lokal begrenzte Verunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die vorliegenden Altlasten/Bodenbelastungen sind bei den jeweiligen Einzelbauvor-haben zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz) sind bei Eingriffen in den Boden ggf. Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen (z. B. eine Versiegelung oder ein Bodenaustausch) durchzuführen. Dabei sind erhöhte Anforderungen an den Arbeitschutz, Immissionsschutz und die Entsorgung des kontaminierten Aushubmaterials zu berücksichtigen.

2. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf den Baugrundstücken eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 04.08.2011 AZ. 22-5-3-5382068-202/11). 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. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. 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. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

3. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die §§ 15, 16 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/ 9030-0, Fax: 02206/ 9030-22, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. 110 KV Leitungen Mülheimer Straße

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe der im Bebauungsplan dargestellten 110- KV-Leitungen sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage bei der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, anzufordern.

5. Versorgung mit Gas

Gasanlagen im Bebauungsplangebiet müssen sowohl für H- als auch für L-Gas geeignet sind.

6. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen der Wasserschutzzone ist, nach vorhergehender Prüfung und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß 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.

7. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).

Während der Bauphase sind die folgenden technischen Regelwerke zu beachten:

- DIN 18 920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,

- Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)

8. Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. §39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ProBion, Februar 2010) des Bebauungsplanes T 164 sind zu beachten.