A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1 MI - Mischgebiete

1.1.1 Mischgebiet - MI^1

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI^1 sind die allgemein zulässigen Arten

§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude
§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe
§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet - MI^2

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete - MI^2 sind die allgemein zulässigen Arten

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe
§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen
§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Mischgebiet - MI^1 und MI^2

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig (§ 1 Nr. 9 BauNVO), wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachfolgend abgedruckten Troisdorfer Liste für zentren- und nahversorgunsrelevante Sortimente zuzuordnen ist.

Troisdorfer Liste
Zentren relevanter Sortimente
mente

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik
- Baby- und Kinderbedarf im Segment Bekleidung
- Haushaltswaren
- Heimtextilien
- Spielwaren
- Bücher, Zeitschriften, und Bürobedarf
- Fotobedarf
- Allgemeiner Grundbedarf an Schreibwaren
- Sportartikel
- Elektrogeräte, Elektrogroßgeräte (Weiße Ware)
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, PC und Zubehör
- Fahrräder

Troisdorfer Liste
nahversorgungsrelevanter Sorti-

- Lebensmittel
- Getränke
- Reformwaren
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen
- Zeitschriften

1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete

Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 WA Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

2.2 MI- Mischgebiete

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser
Gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 14

Auf den **MI[1]** Gebieten ist der anfallende Niederschlag auf den Grundstücken zu versickern.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz der erhaltenswerten und geschützten Bäume

Erhaltenswerte und geschützte Vegetationsbestände im Umfeld der geplanten baulichen Maßnahmen sind während der Bauarbeiten durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu sichern.
Besonders geschützt werden soll die Eiche im Einmündungsbereich Kiefernstraße/Weg zum Schießplatz. Hier ist vor Beginn der Bauarbeiten ein ortsfester, 2 m hoher Schutzzaun als mindestens 5 x 5 m großes Quadrat um den Baum zu errichten.
Alle Erdarbeiten im Kronentraufbereich des Baumes sind in Handarbeit durchzuführen. Die Befestigung der Stellplatzzufahrt ist als Schotterrasenfläche auszubilden.

4.2 Begrünung der Tiefgaragen

Die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen sind mit mind. 0,50 m Substrat abzudecken und intensiv zu begrünen.

4.3 Maßnahme A 1 (naturnaher Wald)

Die im Bebauungsplan als Maßnahme A1 festgesetzte Fläche der ehemaligen Garagenanlage und ihrer Erschließungsflächen ist zu renaturieren und als naturnaher Wald zu entwickeln. Dazu sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 herzustellen und eine Aufforstung (einschließlich 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste durchzuführen (3.500 Stück je ha, Pflanzen 3-5-jährig, Höhe 80-120 cm).

4.4 Maßnahme A 2 (Private Grünfläche mit Waldmantelfunktion)

Die im Bebauungsplan als Maßnahme A2 festgesetzte Fläche der ehemaligen Gärten ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume als naturnaher Wald zu entwickeln. Dazu sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 herzustellen und eine Aufforstung (einschließlich 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste durchzuführen (je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang

von 18/20, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18, 5 Heister in der Höhe 150/175 und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150).

4.5 Maßnahme A 3 (Entsiegelung des Andienungswegs zum Schießplatz)

Der im Bebauungsplan als Maßnahme A3 festgesetzte Andienungsweg zum Schießplatz ist zu entsiegeln (Gemarkung Sieglar, Flur 19, Flurstücke 235 und 414 und Flur 35, Flurstück 471). Dabei ist der wasserundurchlässige Belag auszubauen und abzufahren. Der wasserdurchlässige Unterbau ist aufzureißen und einzuebnen.

4.6 Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b festgesetzten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Je 100 m² sind fachgerecht je 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, 5 Heister 150/175 hoch und 40 zweimal verpflanzten Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch zu pflanzen. Hierbei sind nur heimische Gehölze gemäß Pflanzliste zulässig. Eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist durchzuführen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

5. Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf der Grundlage der Methode Froelich & Sporbeck (Ludwig, 1991) wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet. Es wurde ein Defizit von 79.598 Ökopunkten ermittelt.
Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt:

1. Die als Maßnahme A1 bezeichnete Fläche der ehemaligen Garagenanlage und ihrer Erschließungsflächen ist zu renaturieren und als naturnaher Wald zu entwickeln. Dazu sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 herzustellen und eine Aufforstung (einschließlich 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste durchzuführen (3.500 Stück je ha, Pflanzen 3-5-jährig, Höhe 80-120 cm).

2. Die als Maßnahme A2 bezeichnete Fläche ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume als Waldmantel zu entwickeln. Dazu sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 herzustellen und eine Pflanzung (einschließlich 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste durchzuführen (je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 18/20, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18, 5 Heister in der Höhe 150/175 und 40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150).

3. Der Andienungsweg zum Schießplatz (Maßnahmenbezeichnung: „A3“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan, „A4“ außerhalb des Geltungsbereichs) ist zu entsiegeln (Gemarkung Sieglar, Flur 19, Flurstücke 235 und 414 und Flur 35, Flurstück 471). Dabei ist der wasserundurchlässige Belag auszubauen und abzufahren. Der wasserdurchlässige Unterbau ist aufzureißen und einzuebnen.

4. Auf der als Maßnahme A5 bezeichneten Teilfläche des Flurstücks 844 in der Gemarkung Sieglar, Flur 9, ist in einem Umfang von 2.540 m² ein naturnaher Wald und davor am westlichen und nördlichen Rand in einem Umfang von 1.055 m² ein Waldmantel zu entwickeln. Dazu sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 herzustellen und eine Aufforstung (einschließlich 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (3.500 Stück je ha, Pflanzen 3-5-jährig, Höhe 80-120 cm) sowie Strauchpflanzungen (einschließlich 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 18/20, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18, 5 Heister in der Höhe 150/175 und

40 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150) durchzuführen.

5. Den im Bebauungsplan mit EM1 bezeichneten Bereichen werden 12.602 Ökopunkte bzw. 969 m² Aufforstungsfläche der Ausgleichsmaßnahme A5 zugeordnet.

6. Den im Bebauungsplan mit EM3 bezeichneten Bereichen werden 11.011 Ökopunkte bzw. 1.835 m² der Ausgleichsmaßnahme A2 zugeordnet.

7. Den im Bebauungsplan mit EM2 und EM4 bezeichneten Bereichen werden zugeordnet:
- 7.460 Ökopunkte bzw. 425 m² der Ausgleichsmaßnahme A1,
- 7.319 Ökopunkte bzw. 1.220 m² der Ausgleichsmaßnahme A2,
- 1.640 Ökopunkte bzw. 410 m² der Ausgleichsmaßnahme A3,
- 7.572 Ökopunkte bzw. 1.898 m² der Ausgleichsmaßnahme A4,
- 18.308 Ökopunkte bzw. 1.571 m² Aufforstungsfläche bzw. 13.715 Ökopunkte und 1.055 m² Waldmantelfläche der Ausgleichsmaßnahme A5a

6. Artenliste

Bäume	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Kleinbäume, Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

B. KENNZEICHNUNGEN
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzonen 2 gem. der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Bundesland NRW. Karte zu DIN 4149, Juni 2006. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt

C. HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Soweit nicht gesondert festgesetzt, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf den Grundstücken innerhalb von belebten Bodenmulden zur Versickerung zu bringen.

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Zündorf. Die Wasserschutzverordnung ist bei der weiteren Planung zu beachten. Die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist zu beteiligen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe soll sich mindestens 0,2 m oberhalb der Regenrückstauebene befinden (angrenzendes Straßenniveau).

3. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

4. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass für das Plangebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte 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 KBD gebeten.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Baumkontrollen und Verkehrssicherheitspflicht

Der Grundstückseigentümer hat auf seinem Grundstück regelmäßig Baumkontrollen durchzuführen und die Verkehrssicherheit zu überprüfen.

6. Artenschutz

Bei der Entfernung von Gehölzen sind die Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Danach ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
In dem Fall, dass bei Baumaßnahmen an Gebäuden, bei denen Fledermausquartiere beobachtet werden (Mülheimer Straße Nr. 42 und Nr. 46) diese tatsächlich als Quartiere genutzt werden, sind zur Kompensation der Quartierverluste neue Quartiermöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermäuse in ausreichender Zahl (Verhältnis Ersatzquartier : verlorenem Quartier 5:1) herzustellen.

7. Abfallwirtschaft

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist nach vorhergehender Wasserrechtlicher 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 Boden-aushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umwelt-schutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die

Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

8. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weiter-gehende 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.
Bei der Entsorgung von belasteten Aushubmaterialien sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.