Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan T 175, Blatt 4a, 1. vereinfachte Änderung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die *Änderungen und Ergänzungen* der textlichen Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan wurden *rot - kursiv gekennzeichnet*.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE

In dem gemäß § 1 (8) BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet - GE sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 - 153)
der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Gewerbegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 79 - 153) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise 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.

1.2 Industriegebiet – GI 1

In dem gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet – GI 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 78)
der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Industriegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse IV (lfd. Nrn. 37 - 78) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise 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 Industriegebiet – GI 2

In dem gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiet – GI 2 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - III (lfd. Nrn. 1 - 36)
der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998.
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Industriegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse III (lfd. Nrn. 22 - 36) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise 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.

1.4 Abschirmung Schießstand

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs.2 BauGB sind bauliche und sonstige Nutzungen innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzbereiches (Radius: 200 m) erst dann zulässig, wenn durch Einschränkung bzw. Aufgabe des Schießstandes oder andere geeignete Maßnahmen eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Nutzung ausgeschlossen ist.

1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet - GE

Gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet – GE und im Industriegebiet – GI

Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe 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.

1.7 Ausschluss von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet – GE und im Industriegebiet - GI

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.
Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18(1) BauNVO gelten Höhen „über Normalhöhennull" (ü. NHN)

Bei der Errechnung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate) nicht berücksichtigt.

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

4. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung *im Geltungsbercieh des Bebauungsplanes*

4.1 Private Grünflächen
Gemäß §9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, dass die mit P gekennzeichneten Flächen als private Grünflächen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sind.

4.2 Ausgleich und Erhaltung
Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die mit der Ziffer Nr. 1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Wald- bzw. Sukzessionsflächen zu erhalten sind.
Davon ausgenommen sind Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht.
Heute versiegelte Flächen, die nicht für die Abwicklung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, sind zu entsiegeln. Die entsiegelten Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Art der Sukzession hat in Abstimmung mit der Stadt Troisdorf, der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein- Sieg-Kreises und der zuständigen Forstbehörde zu erfolgen.

4.3 Erhaltung
Waldflächen
Gemäß §9 (1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die mit der Ziffer Nr. 2 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Waldflächen zu erhalten sind.

Gehölzflächen
Gemäß §9 (1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass auf den vorhandenen mit der Ziffer Nr. 3 gekennzeichnete Flächen entlang der Mülheimer Straße (B 8) der bestehende Baum- und Gehölzbestand zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung standortgerechter Arten (Baum- und Straucharten) zu ersetzer ist. Davon ausgenommen sind Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

4.4 Anpflanzung
Begrünung von privaten Stellplätzen:
Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Flächen zur Errichtung von oberirdischen Stellplätzen auf den privaten Grundstücken in den Industriegebieten (GI) und Gewerbegebieten (GE) je 5 Stellplätze mindestens 1 mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Pflanzqualität: 3xv m. Db
Bäume: Stammumfang (STU) mindestens 16 – 18 cm
Gemäß der Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf

Allgemein gilt:
Die zu begrünenden Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten.
Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18 9191 zu sichern.

4.5 Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste
Entsprechend notwendige Zufahrten und Aufstellflächen auf privaten Flächen sind, soweit sie außerhalb befahrbarer Gebäudezugänge liegen, als Schotterrasenflächen o. v. auszubilden.

Liste der empfohlenen Pflanzenarten der Stadt Troisdorf (Stand 22.01.2007)
Für Stellflächen/Parkplatz: mittelgroße Bäume der Qualität 3xv m.Db. 16-18:

Feld-Ahorn	(Acer campestre `Elsrijk´)
Felsenbirne `Robin Hill´	(Amelanchier arborea `Robin Hill`)
Baum-Hasel	(Corylus colurna)
Apfel-Dorn	(Crataegus `Carrierei´)
Hahnen-Dorn	(Crataegus crus galli)
Rot-Dorn	(Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet)
Zierapfel	(Malus floribunda und Sorten)
Blutpflaume	(Prunus cerasifera `Nigra´)
Chinesische Wildbirne	(Pyrus calleryana ´Chanticleer´)
Kaukasische Wildbirne	(Pyrus caucasia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

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

5. *Zuordnung der externen Ausgleichsflächen zu den Eingriffstypen im Bebauungsplan (§ Abs. 1a BauGB)*

A1

*Der Eingriff aufgrund der **öffentlichen Verkehrsflächen** setzt sich zusammen aus dem Eingriff in die Biotopfunktion (56.326 Werteinheiten nach Sporbeck /Ludwig) und dem Eingriff in den Baumbestand, der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf geschützt ist (19.475 Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig). Er schließt mit einem rechnerischen Defizit von insgesamt 75.801 ökologischen Werteinheiten im Bebauungsplangebiet ab. Diesem Eingriff, der in der Planzeichnung mit A1 gekennzeichnet ist, werden die folgenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zugeordnet:*

Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 5.315 qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche (als Schutzstreifen gegenüber der A 59) in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 651 (Gesamtgröße 14.899 qm) im Umfang von 1.996 qm.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der TroPark GmbH. Sie wurde ohne Fördermittel erworben und im Jahr 2007 als Ackerfläche erfasst. Die Lage der Fläche ist dem Maßnahmenplan (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan T 175, Blatt 4a) zu entnehmen.

A2

*Der Eingriff in den Biotopfunktion aufgrund der **Gewerbe- und Industrieflächen** schließt im Bebauungsplan mit einem rechnerischen Defizit von 268.114 ökologischen Wertpunkten nach Sporbeck Ludwig ab. Diesem Eingriff, der in der Planzeichnung mit A2 gekennzeichnet ist, werden die folgenden landschaftspflegerischen Maßnahmen zugeordnet:*

a) Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 5.442 qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche (als Schutzstreifen gegenüber der A 59) in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 651 (Gesamtgröße 14.899 qm) im Umfang von 3.319 qm.

b) Aufforstung einer ehemaligen Ackerfläche im Umfang von 9.500qm sowie die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer Brachfläche in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 826 (Gesamtgröße 33.566qm) im Umfang von 22.566 qm.

c) Entwicklung und dauerhafter Erhalt einer Hochstaudenflur entlang des Mühlengrabens in der Gem. Sieglar, Flur 3, Flurstück 826 (Gesamtgröße 33.566 qm) im Umfang von 1.500 qm.

Die festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum der TroPark GmbH. Sie wurden ohne Fördermittel erworben und im Jahr 2007 als Ackerfläche erfasst. Die Lage der Fläche ist dem Maßnahmenplan (Anlage der Begründung zum Bebauungsplan T 175, Blatt 4a) zu entnehmen.

6. Einfriedung im Bereich der Altlastenfläche C

Entlang der mit ~~\/\/\/\/\/\/~~ gekennzeichneten Grundstücksflächen (Altlastenfläche C) gekennzeichneten Grundstücksflächen ist ein 2,0 m hoher Zaun zu errichten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 (6) BauGB werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- Verkehrsflächen der „Mülheimer Straße“ (Bundesstraße - B 8)
- Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- Wasserschutzgebiet (WSG III B)

C. HINWEISE

Geometrische Eindeutigkeit

Die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) wird bestimmt durch die Straßenplanung des Ingenieurbüro IGS, Kaarst: Projektnummer A2117, Datum 14.08.2009

Die endgültige Lage der Straßenbegrenzungslinie ergibt sich aus der katastertechnischen Schlussvermaßung.

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.

Baumschutzsatzung:

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) vom 27.02.1997.

Baumschutz:

Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf sowie der DIN 18 920 und der RAS LP4.

In Bereichen, in denen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbeständen Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind, wenn erforderlich, im Wurzelbereich von Bäumen und Gehölzen Spundungen zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen.

Kampfmittel

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Stadt Troisdorf Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/14 73 860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf zu benachrichtigen.