Bebauungsplan T 31, 13. Änderung

Stadtteil Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bereich zwischen Nahestraße im Übergang zur Bonhoefferstraße und Mendener Straße, Ecke Garagenhof Im Grotten Erweiterung Wohnbebauung

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Unter Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind nur Wohngebäude für Senioren zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) gilt Normalhöhennull (NHN 2016).

2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist am obersten Abschluss der Attika zu messen.

2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch

- untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer, Loggien) um 2,0 m und
- Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers um 4,0 m

überschritten werden.

4. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer beliebigen Länge zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.

5. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Fahrradstellplätze auf den nicht benötigten Pkw-Stellplätzen errichtet werden.

5.2 Oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

5.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

6. Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

6.2 Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Flächen für Zuwegungen, Fahrradstellplätzen o.ä. zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen zulässig, wenn diese aufgrund anderer Vorschriften zwingend vorgeschrieben sind (z.B. Pkw-Stellplätze aus Gründen des Grundwasserschutzes) oder die befestigten Flächen aufgrund ihrer geringen Größe seitlich in Vegetationsflächen entwässert werden.

7. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine mindestens 58,0 m lange, 1,0 m breite und 1,5 m hohe, freiwachsende Hecke mit heimischen Laubgehölzarten, vorzugsweise bedornt gemäß der in der untenstehenden Pflanzliste aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen.

<u>Pflanzliste</u>

Berberitze	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna, Crataegus laevigata

Schneeball	Viburnum opulus, Viburnum lantana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas

Mindestpflanzqualität:
Pflanzabstand 1,0 m; Sträucher 3 x verpflanzt, ohne Ballen; Wuchshöhe 120-150 cm

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Extensive Dachbegrünung

In dem allgemeinen Wohngebiet ist ein Flachdach und flach geneigtes Dach mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugunganlagen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

2. Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt, eine Höhe von 1,0 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND VERMERKE (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein, Teileinzugsgebiet Sieg (Kartenblatt 6/23), der Bezirksregierung und Köln vom Oktober 2019 als Hochwasserrisikogebiet der Sieg und des Rheins erfasst. Das Gebiet ist durch den Siegdeich gegenüber einem 100jährlichen Hochwasser (HQ100) geschützt. Im Fall des Versagens des technischen Hochwasserschutzes werden sowohl bei einem Hochwasser der Sieg als auch bei einem Hochwasser des Rheins Überflutungen mit bis zu 0,5 m Wasserstand prognostiziert. Bei einem 500jährlichen Ereignis (HQ extrem) werden Überflutungen bis 1,0 m prognostiziert. Die Risikogebiete sind auf der „Hochwasserrisikokarte Rhein“ der Bezirksregierung Köln, (Stand Oktober 2019, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de) nachzuvollziehen.

Überflutungshöhen im Plangebiet bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen nach dem derzeit vorliegenden Hochwassermodell:

Sieg			**Rhein**		
HQ häufig	HQ 100	HQ Extrem	HQ häufig	HQ 100	HQ Extrem
0 - 0,5 m	0 - 0,5 m	0,5 - 1,0 m	-	-	0,5 - 1,0 m

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen.

Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder

- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
- in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung

hergestellt werden sollten.

Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanungen zu prüfen und festzulegen.

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern innerhalb einer Teilfläche des Plangebietes Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt (Az: 32.1 KMR 157/21) daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Funde und Befunde sind der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

4. Gehölzrodungen und Baubeginn

Die Rodung von Gehölzen sowie der Beginn der Baumaßnahmen sind gemäß den Empfehlungen der Artenschutzprüfung grundsätzlich in der Zeit zwischen dem

1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Baufeldräumung, Rodung und Umsetzung des Bebauungsplans sind innerhalb dieser Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

5. Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

6. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nach dem sachlichen Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“, Teil 1, des Regionalplans Köln im Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Rheins.

7. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, einzuholen.

8. Abfallwirtschaft (Bodenmaterial)

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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.

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten.

9. Gewässerschutz/ Starkregen

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern.

10. Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlast-verdächtige Fläche erfasst.

In einem Baugrundgutachten (Anlage zur Begründung) wurde in einer der Bohrproben ein leicht erhöhter Anteil an Blei festgestellt. Die festgestellte Menge lässt sich gemäß LAGA M 20 dem Wert Z1.1 zuordnen. Diese Einstufung bedeutet, dass ein offener Einbau des Bodens eingeschränkt möglich ist. Der Boden muss nicht ausgetauscht werden. Bei der Bauausführung ist sicherzustellen, dass das belastete Bodenmaterial nicht zur Abdeckung an der Oberfläche verwendet wird, um eine Gefährdung für den Menschen auszuschließen. Als Füllmaterial ist der Boden jedoch verwendbar.

Der Boden wird noch einmal baubegleitend nach den Vorgaben der novellierten BBodSchV untersucht und analysiert. Künftig überbaute bzw. versiegelte Flächen sowie Flächen, in denen Bodenmaterial entsprechend den Vorsorgewerten und in ausreichender Mächtigkeit gemäß der BBodSchV aufgetragen wird (z.B. Mutterboden im Garten) müssen nicht untersucht werden. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen wegen eventuell festgestelltem erhöhtem Schadstoffgehalt, wie zusätzlicher Bodenaustausch o.ä., werden in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde im Zuge der Baumaßnahme umgesetzt. Die Untersuchungen und Maßnahmen werden dokumentiert und der Stadt Troisdorf sowie der Bodenschutzbehörde übergeben.

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (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.

11. Auftrag von Oberboden

Beim Auftrag von Oberboden (Mutterboden), z.B. zur Anlage von Grünflächen oder Wohngärten, sind die gesetzlichen Anforderungen an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß BBodSchV (Einhaltung der Vorsorgewerte) zu beachten.