TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GE - Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Danach sind innerhalb des Plangebietes Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste vom 06.06.2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 8804.25.1) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die in der Abstandsklasse VI aufgeführten Betriebsarten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

1.1.2 Für die Betriebsarten der Abstandsklasse VI (die nicht mit einem (*) gekennzeichnet sind) wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit auf der Grundlage des § 31 BauGB festgesetzt, wenn der Nachweis erfolgt, dass die Emissionsbegrenzung entsprechend den zulässigen Betrieben erfolgt und benachbarte Wohngebiete keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) erfahren.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Betriebe, die in größeren Mengen wassergefährdende, explosive und toxische Stoffe lagern, umschlagen, behandeln oder bereitstellen, sowie Betriebsbereiche im Sinne der Störfall-Verordnung (Art. 12 der Seveso-II Richtlinie) innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.1.5 Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

2.2 Bepflanzung innerhalb des Gewerbegebiets

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der Leitungstrassen sind abweichend von dieser Festsetzung nur Sträucher und Bodendecker zu pflanzen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm mit Bodendeckern der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig

Liste A - 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)*

Liste B - Sträucher und Bodendecker

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)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*
Stachelbeere	*(Ribes alpinum ´Schmidt´)*

Bodendeckende Gehölze:

Efeu, Sorten	*(Hedera helix)*
Johanniskraut-Sorten	*(Hypericum calycinum)*

Liguster	*(Ligustrum vulgare ´Lodense´)*
Böschungsmyrte	*(Lonicera pileata ´Maigrün`)*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Fingerstrauch, Sorten	*(Potentilla fruticosa)*
Essig-Rose	*(Rosa gallica)*

2.3 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der privaten Grünfläche sind 5 Laubbäume der Liste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Zugangsverbot

Zur Landesstraße L 332 dürfen von den Baugrundstücken keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Die Grundstücke sind daher lückenlos und nicht übersteigbar mit Drahtzäunen bzw. Stabgitterzäunen in einer Höhe von 0,8 m - 1,0 m Höhe einzufrieden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Ausgenommen von den im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Höhen sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

5. Abweichende Bauweise

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

B. HINWEISE

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das 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 informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Der nördliche Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird von der Altablagerung mit der Registriernummer 5109/0043-0 tangiert. Im betroffenen Bereich wurden 3 Sondierungen (B7, B13 und B14) abgeteuft. In B7 und B13 wurde keine Auffüllung angetroffen (sie befinden sich außerhalb der Altablagerung).

B14 ergab eine geringe Auffüllungsmächtigkeit von 0,6 m. Die aus dieser Sondierung entnommene Bodenprobe zeigte keine auffälligen Schadstoffgehalte. Heute ist die Altablagerung zum überwiegenden Teil durch die L 332 überbaut. Hinsichtlich der Altablagerung ist folgendes zu beachten:

- Sollte bei Erdarbeiten in die Altablagerung eingegriffen werden, so ist vor Baubeginn der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beteiligen. Ggf. sind die Arbeiten durch einen Sachverständigen zu begleiten.
- Werden bei den Bauarbeiten nicht erkundigte, verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) bzw. alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.
- Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind die besonderen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf den Betriebsgrundstücken innerhalb von belebten Gräben bzw. Mulden oder über Rigolen zur Versickerung zu bringen.

4. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises weist darauf hin, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.
   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.

5. (1) 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 12.01.2012 AZ. 22-5-3-5382068-14/12/). 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.

   (2) 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.

6. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die L 332 an. Der Landesbetrieb Straßen NRW weist daher auf folgendes hin:
   - Das Plangebiet ist zur Landesstraße hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
   - Die Anbaubestimmungen des StrWG NW sind dahingehend zu beachten, dass Werbeanlagen mit Wirkung zur Landesstraße und bis zu einem Abstand von 40 m zur Landesstraße der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen.
   - Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass der übergeordnete Verkehr der Landesstraße nicht behindert oder geblendet wird.

7. Im Südosten des Plangebiets entlang der Grundstücksgrenze zu den Mannstaedt-Werken liegt unterirdisch ein 110 kV – Kabel. Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerkservice GmbH weist auf folgendes hin:
   - Es sind keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen im Sicherheitsbereich des 110 kV – Kabels von insgesamt 5,00m (2,50m beidseitig der Leitungsachse) vorzunehmen.
   - Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher kann nicht zugestimmt werden, da dieses Hochspannungskabel im Störungsfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.

8. Der Abwasserbetrieb weist darauf hin, dass sich die Rückstauebene auf Straßenoberkante der Kasinostraße mit 55,00 m ü.NN festgelegt ist.

Troisdorf, den 22.08.2012