I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§4 (3) Ziff. 4 u. 5 i.V.M § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL : Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Die zu belastende Fläche ist gem. § 6 Abs. 4 u. 6 BauO NW in der erforderlichen Breite ständig für Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ausreichend zu befestigen.

4. Ein- und Ausfahrten

Zur Frankfurter Straße sind Ein- und Ausfahrten nur zulässig außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt und nur für das WA 1-Gebiet.

5. Schallschutz

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, 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)
V	45 dB(A)

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 Belüftungs-einrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6. Altlasten

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 2263, 2264 und 2265 der Flur 3 der Gemarkung Troisdorf sind im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als **Altstandort** Nr. 5109/1008-0 aufgrund der Vornutzungen erfasst. Nach Aktenrecherche der umweltgeologischen Untersuchung (GBU OHG Alfter, Projekt-Nr. 16/06/3111) ist auf dem Gelände eine Rollladenfabrik langjährig ansässig gewesen. Die festgestellten leichten punktuellen Belastungen durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK **(polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)** der lediglich geringmächtigen Ge-

ländeauffüllung sind im Zuge der geplanten Baumaßnahme einer geordneten Entsorgung zuzuführen, um den Bebauungsplan durchführen zu können. Das Amt für Umwelt- und Naturschutz als untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist bei baulichen und sonstigen Maßnahmen, die die Altlast betreffen, einzuschalten.

7. Bodenmaterial / Bodenaushub

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

8. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifemachung anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Köln hat durch Schreiben vom 20.03.2017 Az. 22.5-3-5382068-144717 mitgeteilt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-45 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liefern. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Ein Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

10. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Grundstücke im Plangebiet wird in einem vorhandenen Trennsystem i. S. des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz gesondert gesammelt und abgeführt.

12. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen (Aggerdeich) im hochwassergefährdeten Bereich der Agger. Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

13. Erhöhte Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit erhöhten Grundwasserständen. Bei einer Unterkellerung sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen. Ggf. erforderliche bauzeitliche Grundwasserentnahmen und Wiedereinleitungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

.