1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet MK

Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 3, Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Wohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 7 Abs. 2 Nr. 2, 6 und 7 BauNVO, § 7 Abs. 3 BauNVO).

Die nachfolgenden Arten von Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i.S. von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen (auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben - Sexshops- geführt werden) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe [§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich MK 1 – IV wird festgesetzt, dass das 4. Geschoss zur Poststraße hin um mindestens 1,0 m hinter die Flucht des darunterliegenden Geschosses zurücktreten muss.

Für den Bereich MK 1 – VI wird festgesetzt, dass das 6. Geschoss zur Poststraße und zum Busbahnhof hin um mindestens 1,0 m hinter die Flucht des darunterliegenden Geschosses zurücktreten muss. Hiervon ausgenommen sind notwendige Treppenhäuser.

Untergeordnete technische Nebenanlagen z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. sind von den festgesetzten Höhen ausgenommen.

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

1.3 Stellplätze

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür festgesetzten Flächen (Parkhaus) zulässig.

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei den mit LPB V und VI gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen V bzw. VI gemäß BauO NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmpegelbereich in dB gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R'_{wres} der Außenbauteile	
		bei Wohnungen	bei Büros
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenstern und Fenstertüren schallgedämmte Wandlüfter zulässig.

2. Kennzeichnungen

Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist folgende für den Bebauungsplan relevanten Altstandort bzw. -ablagerung erfasst:

- Altablagerung 5108/3010 - gestreckte Altablagerung zwischen Poststraße und Bahn

Die genaue Lage der Altablagerung bzw. des Altstandorts ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Hinweise

3.1 Leitungen

Im Plangebiet befindet sich ein unterirdisch verlegtes 110-kv-Kabel (Lage inkl. Schutzsteifen ist der Planzeichnung zu entnehmen). Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kv-Kabel ist daher die RWE Rhein-Ruhr AG, Netzservice, ERMN-H-BP-SU, Kuchenheimer Str. 1-3, 53881 Euskirchen, Tel.: 02251/704-264 zu verständigen.

Des Weiteren sind von den ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage bei der RWE Westfalen - Weser- Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund anzufordern.

Vor Baubeginn ist die Lage von eventuell vorhandenen Fernmelde- Nieder- und Mittelspannungsleitungen durch die ausführenden Baufirmen anzufordern.

3.2 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (tel.: 02206 – 9030-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

3.4 Grundwasserschutz, Bodenverunreinigungen

Nördlich des Plangebietes liegt die Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der RheinEnergie AG, Köln.

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 weitergehende 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. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz zu beteiligen.

3.3 Maßnahmen im Nahbereich der Gleisanlage

- Vor Beginn der Arbeiten ist eine Kabeleinweisung aller Fachdienste der DB AG erforderlich.
- Vor Beginn der Arbeiten ist eine Einweisung in die örtlichen und betrieblichen Gegebenheiten erforderlich.
- Es darf keine Vegetation angepflanzt werden, welche zu einer Einschränkung des Lichtraumprofils der Gleisanlagen nach EBO führen könnte.
- Zuwegungen im Rahmen des Notfallmanagements müssen gegeben sein.
- Anfallende Abstandsflächen müssen bis mindestens 3,0 m zur Hinterkante Mast eingehalten werden.
- Das Aufstellen von Kränen (Turmdrehkräne oder Mobilkräne) ist mit der DB Netz AG abzustimmen (Schwenkbereich, Bahnerdung, Abnahme, Einweisung etc.). Ggf. ist eine Kostenübernahmeerklärung beizufügen.
- Abstände zu den LST-Anlagen sowie den Kabelführungssystemen sind einzuhalten.
- Im Bereich der Basa Troisdorf liegt die Kabeltrasse vor der Schallschutzwand. Bevor das EG abgerissen wird, muss der Kabelverteiler sowie der APL der Telekom versetzt werden, sodass die Ticketautomaten *und* andere Infrastruktur am Bahnhof ohne Einschränkungen funktionieren.

Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb schon frühzeitig ausschließen zu können, bitten wir weiterhin bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze, rechtzeitig durch

detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen, gesondert beteiligt zu werden (DB Immobilien, Region West Deutz-Mülheimer Straße 22-24 50679 Köln)