Stadt Troisdorf

B e g r ü n d u n g

zum Vorhaben– und Erschließungsplan Nr. 10, Stadtteil Troisdorf–Sieglar Bereich Vorgebirgsblick

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes

1. Planungsanlaß, Hauptplanungsziel und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der Umwelt– und Planungsausschuß der Stadt Troisdorf hat auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers mit Beschluß vom 24.01.2001 das Verfahren für den Vorhaben– und Erschließungsplan Nr. 10 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gemäß § 12 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Hauptplanungsziel ist es, Baurechte für die Anlage einer Friedhofsgärtnerei und für einen (oder zwei) weitere friedhofsbezogene Betriebe zu schaffen und die Fläche für eine Baumschule auszuweisen.

Dieses Verfahren wurde im Rahmen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Troisdorf vorbereitet, indem dort an der Straße Vorgebirgsblick gegenüber dem Eingang zum Parkfriedhof eine gewerbliche Baufläche von ca. 1 ha Größe für friedhofsbezogenes Gewerbe dargestellt wurde.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Gebietszustand

Das Plangebiet wird im Südosten von der Sicherheitszone der Gasfernleitung und im Nordwesten vom Flurstück Nr. 618 bzw. dem dortigen Feldweg (Flurstück Nr. 619) in dem der Abwasser–Hauptsammler verläuft, begrenzt. Im Südwesten gehört die Verkehrsfläche Vorgebirgsblick zum Geltungsbereich und zwar vom Kneippweg an, um die erforderliche Bürgersteigverlängerung entlang der Straße festzusetzen. Nach Nordosten erstreckt sich das Plangebiet ab heutigem Straßenrand ca. 107 m tief in die derzeitige Ackerfläche, die nur vereinzelt am Rande kleine Strauchgruppen aufweist. Diese liegen zumeist außerhalb des Plangebietes.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung, sonstige Nutzungen, Baugestaltung

Die straßenseitige Hälfte des Plangebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO für friedhofsbezogenes Gewerbe festgesetzt, wobei nach einer straßenbegleitenden Baumreihe auf privatem Grund eine gleichbleibende breite PKW–Stellplatzzone folgt, an die die Bauzone anschließt. Reichlich die südliche Hälfte dieser Flächen sollen der Friedhofs– und Endverbraucher–Gärtnerei des Maßnahmenträgers Eheleute Stefan und Barbara Stelter, Troisdorf–Bergheim dienen.

Der nördliche Anschlußbereich wird für relevante Nutzungen wie z. B. einen Steinmetzbetrieb oder / und ein Bestattungsunternehmen bereitgestellt.

Der durch eine Nutzungsgrenze abgetrennte feldseitige Planbereich soll in ganzer Größe einen Baumschulbetrieb des Maßnahmenträgers aufnehmen, dessen Erschließung ebenfalls vom Vorgebirgsblick erfolgt. Die Baumschule soll als Landwirtschaftsbetrieb geführt werden. Deshalb wird als Grundnutzung Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, daß die erforderlichen relevanten Nebenanlagen im Baumschulbereich zulässig sind (Ziff. B 1.4.1).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen dreierlei Festsetzungen

- Für die Bebauung auf den überbaubaren Flächen, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt, damit neben den in aller Regel 1–geschossigen Betriebshallen auch 2–geschossige Gebäude / Gebäudeteile zulässig sind. Die kleine überbaubare Fläche am südöstlichen Gebietsrand, die für die Errichtung eines Wohngebäudes gemäß § 8 (3) BauNVO ("Betriebswohnung") vorgesehen ist, wird als 1–geschossig bebaubar festgesetzt.

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,9 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Werte bleiben deutlich unter den zulässigen Maßen des § 17 BauNVO. Sie reichen für die beabsichtigten Bauvorhaben gut aus, auch hinsichtlich der sonstigen Flächenbefestigungen, da die sog. Kappungsgrenze für die Grundflächenzahl außer bei einem Kerngebiet (MK) ohnehin bei 0,8 liegt. Andererseits soll mit der Begrenzung der GRZ einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden.

- Durch textliche Festsetzungen wird die Gebäudehöhe und die Höhe von Nebenanlagen beschränkt und zwar auf ausreichende 7 m für die gewerblich bebaubaren Bereiche und auf 8 m für das kleine Baufenster am Südostrand, da bei dem vorgesehenen Wohnhaus ein stärker geneigtes Dach geplant ist (Ziff. B 1.2.1). Die Höhenbeschränkung soll die geplante Bebauung in die Umgebungs–Silhouette aus Gebäude– und Baumbestand ortsbildgerecht einbinden.

Spezielle baugestalterische Festsetzungen etwa zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen oder zur Grundstückseinfriedigung werden nicht getroffen, weil die städtebaulichen Festsetzungen für eine angemessene Einordnung und positive Wirkung der zu planenden Gebäude und Anlagen ausreichen und eine weitergehende Einschränkung der Gestaltungsfreiheit nicht beabsichtigt ist.

Bei dem in den Grundzügen bekannten geplanten Bauvorhaben des Maßnahmenträgers ist in dieser Hinsicht folgendes vorgesehen.

Die Betriebshalle(n) soll(en) mit einer kleinteiligen Art niedriger Sheddach–Konstruktion bedacht werden, wie sie heute bei Gärtnereien und ähnlichen Betrieben üblich ist. Das Wohnhaus des Betriebsinhabers soll mit einem situationsgerechten geneigten Dach errichtet werden und sich somit in den städtebaulichen Zusammenhang einfügen.

4. Straßenausbau und Flächen für den ruhenden Verkehr

Die Verkehrsfläche der Straße Vorgebirgsblick wird in Abstimmung zwischen Planungs– und Tiefbauamt der Stadt Troisdorf im Plangeltungsbereich mit 6,50 m Fahrbahnbreite und 2 m breitem neuem Bürgersteig auf der Nordostseite der Straße festgesetzt. Der neue Bürgersteig verlängert die verbreiterte Verkehrsfläche ab Kneippweg bis zum nordwestlichen Gebietsrand. Er soll einen angemessenen Be-

wegungsraum für Fußgänger auch auf der dem Friedhof gegenüberliegenden Straßenseite sichern. Im Bereich des künftigen Haupt–Friedhofszuganges (Verlegung bei Friedhofserweiterung geplant) ist ein breiter Straßenübergang für Fußgänger vorgesehen.

Öffentliche Parkplatzflächen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. Diese sind auf der Friedhofsseite der Straße vorhanden. Bei der Erweiterung des Friedhofes und der entsprechenden Umplanung wird durch die Stadt der aktuelle Parkplatzbedarf zu überprüfen sein.

Auf den privaten Grundstücken wird ein durchgehender Stellplatzstreifen entlang der Straße für den Ausbau einer Rangierspur mit beidseitigen Parkstreifen ausgewiesen. Diese straffe Anordnung wird durch die geplante Baumpflanzung am Straßenrand auf privater Fläche und zwischen den gebäudeseitigen Stellplätzen sowie durch die in gleicher durchgehender Flucht hinter den Stellplätzen anschließenden großen Baufelder unterstrichen. Es soll ein klar erkennbarer großzügig begrünter Straßenraum gegenüber dem Friedhof entstehen. Die Fläche für Stellplätze bietet Platz für bis zu ca. 75 PKW's und ist damit für die geplanten Nutzungen angemessen groß.

5. Belange von Natur und Landschaft, umweltschützende Belange

Zur Abklärung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung der städtebaulichen Planung und zum Aufweisen des resultierenden Ausgleichsbedarfes und hierzu geeigneter Maßnahmen hat der Vorhabenträger einen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) in Auftrag gegeben. [1])
Die nachfolgenden Ausführungen sind dem LBP entnommen bzw. geben gestrafft dessen Hauptergebnisse wieder.

Es werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten– und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild gem. Landschaftsgesetz NRW erfaßt, dargestellt und bewertet.

Sodann werden Art und Umfang des Eingriffes bei Planungsrealisierung dargestellt und landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar nach Nordosten anschließend außerhalb des Plangebietes konkretisiert.

Diese Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen, die hier im Abschnitt B unter Ziff. 1.7 wiedergegeben und dort im einzelnen erläutert und begründet sind. Auch die Maßnahmen gemäß LBP im angrenzenden Gebiet außerhalb des Planbereiches sind dort im Zusammenhang entsprechend wiedergegeben. Ihre Verbindlichkeit wird im abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Troisdorf und dem Vorhabenträger geregelt.

---

[1]) Landschaftspflegerischer Begleitplan, Vorhaben– und Erschließungsplan Nr. 10 Stadtteil Troisdorf–Sieglar "Bereich Vorgebirgsblick", Mai 2001, Planungsbüro Ginster + Steinheuer, 53340 Meckenheim

Die Festsetzungen und die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes beziehen sich auf die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit bestimmten Pflanzvorgaben und zugehörigen Pflanzenlisten. Weiterhin werden entsprechende Pflanzvorgaben für die privaten KFZ–Stellplatzbereiche gemacht. Mit den festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet soll insgesamt dessen landschafts– und naturgerechte Einbindung in die Umgebung gesichert werden. Die ergänzenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes an seiner Nordostgrenze komplettieren die ökologische und Landschaftsbild–bezogene Einbindung auch in dieser Himmelsrichtung.

Der Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet errechnet sich auf rund 3.860 qm ökologisch aufzuwertende Fläche. Die Kompensationsermittlung für Biotopverlust im Plangebiet ergibt einen Mindestkompensationsbedarf von rund 8.155 verbleibenden Ökopunkten. Als Ergebnis der Bilanzierung Eingriff / Ausgleich wird im LPB abschließend festgestellt:

> Sowohl für das Bodenpotential, für das Biotoppotential als auch für das Landschaftsbild verbleibt nach Anrechnung der umsetzbaren Ausgleichsmaßnahmen kein Restkompensationsbedarf. Die Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter müssen dafür zum Teil außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

6. Umgang mit Niederschlagswasser, Altlasten

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1966 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan ist dieser Anforderung nachgegangen worden und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden folgende Lösung gefunden worden, ohne daß es dazu eingehender örtlicher Bodenuntersuchungen bedurfte. Der LPB führt aus:

> **Vermeidungsmaßnahme 2 (V 2):**
> **Umgang mit Niederschlagswasser**
>
> Um dem § 51a Landeswassergesetz (LWG) hinsichtlich der Regenwasserbehandlung Rechnung zu tragen, ist das von den Dachflächen und den privaten Stellplatzflächen ablaufende Regenwasser im Bereich des Plangebietes aufzufangen und zu speichern, z. B. in Regenauffangbecken oder einer Teichanlage. Das gespeicherte Regenwasser kann von den Grundstückseigentümern als Brauchwasser bzw. zur betrieblichen Nutzung verwendet werden. Hierdurch werden wertvolle Trinkwasserressourcen geschont. Gleichzeitig kann der Regenwasser–Rückhalt eine Verminderung von Abflußspitzen der Vorfluter bewirken. Über einen Überlauf, der an o. g. Anlage angeschlossen wird, ist überlaufendes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes in anzulegende Erdmulden zu leiten, wo es über belebten Boden versickern kann.

Die Versickerung des (restlichen) Oberflächenwassers auch von den KFZ–Stellflächen im Wasserschutzgebiet ist möglich, weil sie in den Überlauf–Mulden über belebten Boden erfolgt und nicht – wie bei der Direktversickerung vor Ort – über einen Pflasterunterbau ohne organische Reinigungswirkung.

Die Maßnahmen gehen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Form von zwei textlichen Festsetzungen ein (Teil B Ziff. 1.8.1 und 1.8.2). In diesem Zusam-

menhang ist darauf hinzuweisen, daß die Regenwasserspeicherung hier geradezu einen Idealfall darstellt, weil alleine der Wasserbedarf des Gärtnerei– und des Baumschulbetriebes mit 500 bis 600 cbm angegeben wird. Über mögliche weitere Regenwassernutzung durch die übrigen Betriebe im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

In Bezug auf Altlasten ist auszuführen, daß weder das Altlastenkataster der Stadt Troisdorf noch das entsprechende Kataster des Rhein–Sieg–Kreises Hinweise auf Altlasten oder sonstige Verdachtsflächen verzeichnet.

7. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da es sich um zusammenhängenden Grundbesitz handelt.

Aus der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fallen bei der Stadt Troisdorf die Ausbaukosten der Straße Vorgebirgsblick einschließlich des neuen Bürgersteiges auf deren Nordostseite an. Alle übrigen Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

8. Quantitative Auswertung des Plangebietes

Von einer quantitativen Auswertung des Plangebietes wird abgesehen, da hier außer der bestehenden Verkehrsfläche und deren Verbreiterung zur Anlage eines Bürgersteiges auf der Nordostseite keine weitere öffentliche Flächen enthalten sind, die zu einer aussagekräftigen Relativierung mit den Privatflächen führen könnten.

B. Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), (1a) und (2) BauGB

Festsetzungen	Begründungen und Erläuterungen
1.1 Art der baulichen Nutzung	
Zeichnerische Festsetzungen	
— Gewerbegebiete mit einge–schränkter Nutzung (GE e)	Die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen Ziff. 1.1.1 und 1.1.2 sind im Abschnitt A unter Ziffer 3 begründet.
Textliche Festsetzungen	
1.1.1 In den im Plan festgesetzten GE e–Gebieten sind ausschließlich Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die sich auf die angrenzende Friedhofsnutzung beziehen.	
1.1.2 Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Bau NVO sind zulässig.	
1.2 Maß der baulichen Nutzung	
Zeichnerische Festsetzungen	
— Grundflächenzahl (GRZ) — Geschoßflächenzahl (GFZ) — Zahl der Vollgeschosse	Die Festsetzungen sind im Abschnitt A unter Ziffer 3 begründet.
Textliche Festsetzungen	
1.2.1 Die Höhe von Gebäuden und Nebenanlagen wird auf höchstens 7,0 über vorhandenem natürlichen Gelände beschränkt. Wohngebäude für Betriebswohnungen sind entsprechend bis 8,0 m Höhe zulässig.	Die Höhenbeschränkung reicht einerseits für die betrieblichen Erfordernisse und für das beabsichtigte "1 ½–geschossige" Betriebswohngebäude gut aus und sichert andererseits die städtebauliche Einbindung in die umgebende Bebauungs– und Baumkulisse.
1.3 Bauweise, Baugrenzen / überbaubare Flächen	
Zeichnerische Festsetzungen	
— Baugrenzen / überbaubare Flächen	Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet, die großzügigen Spielraum für die Stellung der Gebäude offen lassen.
Textliche Festsetzungen	
1.3.1 Zur Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.	Diese Festsetzung entspricht am besten der Situation, daß einerseits einzelne Gebäude / Betriebe vorgesehen sind, daß die Gebäudelänge jedoch bis über 50 m betragen kann.
1.4 Nebenanlagen	
Textliche Festsetzungen	

1.4.1 Zu der im Plan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft / Baumschule wird festgesetzt:

Landwirtschaftliche Baumschulbetriebsspezifische Nebenanlagen wie z. B. Schutzdächer, Verkaufsstützpunkte oder temporäre Gewächshäuser sind zulässig.

Die Festsetzung dient der Klarstellung, daß die Baumschulfläche zwar prinzipiell nicht bebaubar ist, daß jedoch die betrieblich erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

1.5 Stellplätze

Zeichnerische Festsetzungen

— Flächen für Stellplätze

Die Festsetzungen sind im Abschnitt A unter Ziffer 4 begründet.

1.6 Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen

— Verkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie

Die Festsetzungen sind im Abschnitt A unter Ziffer 4 begründet.

1. 7 Belange von Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzungen

— Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen sind im Abschnitt A unter Ziffer 5 begründet.

Siehe hierzu auch die Begründungen zu den nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

1.7.1 Im Bereich der Verkehrsfläche sind zwei Bäume entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenliste I anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind bodendeckende Sträucher oder Landschaftsrasen anzupflanzen.

Die Festsetzung bezieht sich auf die geplante, baumtorähnliche Einschnürung der Straße Vorgebirgsblick im Bereich des künftig verlegten Friedhofs–Haupteinganges.

1.7.2 Auf der im Plan zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsfläche entlang der Straße Vorgebirgsblick sind Bäume entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenliste II anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind Heckensträucher entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenliste II anzupflanzen.

Die Baum– und Heckenpflanzungen gem. Ziff. 1.7.1 und 1.7.2 dienen der räumlichen Gliederung und sind Bestandteil einer alleeartigen Straßenraumgestaltung. Sie vermindern kleinklimatische Negativ–Auswirkungen der Bebauung. Die Vorgaben der Pflanzenliste sichern die Umsetzung der genannten Ziele. Es sind insgesamt 13 Straßenbäume im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.

1.7.3 Auf der gebäudezugewandten Seite der privaten Stellplatzfläche ist pro 6 Stellplätze je ein Baum nach den Vorgaben der Pflanzenliste II anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen.

Die Baumpflanzungen dienen der räumlichen Gliederung und der ortsbildgerechten Durchgrünung des Gewerbegebietes und vermindern kleinklimatische Negativ–Auswirkungen der Bebauung. Die Vorgaben der Pflanzenliste sichern die Umsetzung der genannten Ziele.

Die unbefestigten Baumscheiben (in der Größe eines Stellplatzes) sind erforderlich, um den Bäumen innerhalb der Stellplatzfläche geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten.

1.7.4 Die nicht für Stellplätze benötigten Teilflächen der privaten Stellplatzbereiche auf der gebäudezugewandten Seite sind zu begrünen. Die Begrünung kann z. B. aus niedrigen Sträuchern und/oder Stauden (Bodendeckern) bestehen.

Dies betrifft die unbefestigten Baumscheiben. Ziel ist eine gestalterische Aufwertung der privaten Parkplatzflächen durch das Einbringen von Grünelementen sowie eine Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodenpotentials durch Überbauung und Befestigung.

1.7.5 Auf den übrigen im Plan zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen sind Gehölze (Strauch–Baumpflanzung) entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenlisten III anzupflanzen.

Die Anpflanzung der Strauch–Baumhecken dient der Kompensation von Beeinträchtigungen des Boden– und Biotoppotentials sowie des Landschaftsbildes. Die Strauch–Baumpflanzungen bilden einen gestalterischen Abschluß des Plangebietes in nordwestlicher und südöstlicher Richtung und sorgen als naturnahe Grünstruktur für eine landschaftsgerechte Integration des Plangebietes in die Umgebung. Die Vorgaben der Pflanzenlisten sichern die Umsetzung dieser Ziele.

1.7.6 Über die Anpflanzungsfläche gemäß Ziff. 1.7.2 sind die erforderlichen Grundstückszufahrten zwischen den zu pflanzenden Bäumen zulässig.

Die Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplanbereich ist ausschließlich von der Straße Vorgebirgsblick vorgesehen. Daher sind die Zufahrten von dort zwingend erforderlich.

1.7.7 Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

Für die angestrebte ökologische und optisch–ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, daß sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden.

1.7.8 Im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für das Plangebiet umgesetzt sind.

Damit die genehmigende Behörde nachvollziehen kann, in welcher Form die Bepflanzungsmaßnahmen umgesetzt werden, sollen im Bauantrag durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Begrünungsplan Art und Weise der Bepflanzung dargestellt werden.

Hinweis
Die nachfolgenden Formulierungen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan beziehen sich auf die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen direkt am nordöstlichen Plangebietsrand, die jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen und für die deshalb hier keine Festsetzungen getroffen werden können. Die Wiedergabe im Kontext der Festsetzungen soll das Zusammenwirken der Maßnahmen innerhalb und direkt anschließend außerhalb des Plangebietes veranschaulichen.

Auf den am nordöstlichen Plangebietsrand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dem Umriß nach dargestellten Flächen sind Gehölze (Baum–Strauchpflanzungen) entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenliste IV und V anzupflanzen.

Die Anlage der Baum–Strauch–Anpflanzungen dient der Kompensation von Beeinträchtigungen des Boden– und Biotoppotentials sowie des Landschaftsbildes. Die Gehölzanpflanzungen bilden einen gestalterichen Abschluß des Plangebietes in nordöstlicher Richtung und sorgen als naturnahe Grünstrukturen für eine landschaftsgerechte Integration des Plangebietes in die Umgebung. Die Vorgaben der Pflanzenliste sichern die Umsetzung dieser Ziele.

1.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Textliche Festsetzungen

1.8.1 Die Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen im Plangebiet sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Die Festsetzung ist wegen der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf erforderlich. Durch die Festsetzung soll der Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser minimiert werden.

1.8.2	Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken von den Dachflächen der Gebäude sowie von den Parkplatzflächen und Zufahrten ist aufzufangen und innerhalb des Plangebietes zu speichern (Speicherbecken / –teich). Die Nutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser oder zur Bewässerung ist zulässig. In Verbindung mit einem Überlauf sind Erdmulden anzulegen, so daß überlaufendes Wasser über belebten Boden innerhalb des Plangebietes versickert werden kann.	Die Festsetzung dient der Schonung der Trinkwasserreserven und der Regenwasser–Rückhaltung. Darüber hinaus trägt sie zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die geplante Bebauung bei.

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauONW

Gestalterische Festsetzungen gemäß BauONRW werden nicht getroffen.

3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

3.1 Es wird unter Bezug auf § 9 Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen, daß das gesamte Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der Rheinischen Gas– und Wasserversorgung AG (RGW) Köln liegt. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

3.2. Es wird darauf hingewiesen, daß der südöstliche Plangebietsrand (Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 213) identisch ist mit dem 5 m breiten hälftigen Schutzstreifen der auf dem Plan zur Information eingezeichneten Gasleitung Nr. 139 / 2 der Ruhrgas AG.

3.3 Es wird darauf hingewiesen, daß im Plangebiet ein Mischwasserkanal DN 2200 in ca. 6 m Tiefe (Rohrsohle) innerhalb der Straße Vorgebirgsblick verläuft. Bei Ausbau der beabsichtigten Straßeneinschnürung gegenüber dem künftig verlegten Friedhofs–Haupteingang sind für die dort anzupflanzenden 2 Bäume Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Anlage:
Pflanzenlisten I bis V aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu den textlichen Festsetzungen Ziff. 1.7

Troisdorf, den 12.07.2001

Manfred Uedelhoven
(Bürgermeister)

Troisdorf, den 12.07.2001

Elmar Bregenhorn
(Vorsitzender des Umwelt- und
Planungsausschusses)

Pflanzenlisten I bis V zu den Festsetzungen gem. Ziff. B. 1.7

Als Anlage zu den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des V + E–Plans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z. T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

PFLANZENLISTE I

Ausgleichsmaßnahme A 1: Begrünung des Straßenraumes

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:

Innerhalb des Straßenraumes sind 2 Laubbäume anzupflanzen. Es ist die aufgeführte Art zu verwenden. Die evtl. vorgesehene Unterpflanzung kann aus Stauden; niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	**Botanischer Name**	**zu verwendende Menge**:
Stadt–Linde	Tilia cordata `Greenspire`	2 Stk.

Mindestpflanzqualität:

Stammbüsche, Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm

PFLANZENLISTE II

Ausgleichsmaßnahme A 2: Begrünung des privaten Stellplatzbereiches mit Laubbäumen und Heckenanpflanzung

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:

Auf der gekennzeichneten "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (straßenseitig) ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind 11 Laubbäume der unten aufgeführten Art zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten (s. Maßnahmenkarte). Zwischen den Bäumen erfolgt die Anpflanzung einer Hecke. Es sind Arten/Sorten der unten aufgeführten Strauchgehölze zu verwenden. Die Gesamtfläche der Anpflanzung beträgt rd. 285 m².

Für die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der privaten Stellplatzflächen (gebäudeseitig) sind Bäume der unten aufgeführten Art zu verwenden. Eine Unterpflanzung kann mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Stauden erfolgen. Unter Annahme von 9 Baumstandorten (je 12 m²) beträgt die Gesamtfläche der Anpflanzungen 112,5 m².

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge:
Bäume:		
Winter–Linde `Greenspire`	Tilia cordata `Greenspire`	
Sträucher:		
Grüne Hecken–Berberitze	Berberis thunbergii	6 Stk./lfd.m.
Hainbuche	Carpinus betulus	4 Stk./lfd.m.
Niedriger Liguster	Ligustrum vulgare `Lodense`	7 Stk./lfd.m.
	Prunus laurocerasus `Herbergii`	
Aufrechte Lorbeerkirsche	Ribes alpinum `Schmidt`	5 Stk./lfd.m.
	R. aureum	
Alpenbeere `Schmidt`	R. sanguineum `Atrorubens`	6 Stk./lfd.m.
Goldbeere	Spirea x bumalda `Froebelii`	6 Stk./lfd.m.
Blut–Johannisbeere	S. thunbergii	6 Stk./lfd.m.
	Stephanandra incisa	
Rote Strauch–Spiere	Taxus baccata	8 Stk./lfd.m.
Frühlings–Spiere		6 Stk./lfd.m.
Halbhohe Kranzspiere		6 Stk./lfd.m.
Gemeine Eibe		5 Stk./lfd.m.

Mindestpflanzqualität:

Bäume:	
Stammbüsche, Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm
Sträucher:	
verpflanzte Sträucher / Heckenpfl.	40–60 (–100) cm

PFLANZENLISTE III

Ausgleichsmaßnahmen A 3+A 4+A 5: **Randeingrünung des nordwestlichen Gewerbegebietes und der Baumschulfläche sowie Randeingrünung des südöstlichen Gewerbegebietes im Bereich der Wohnbaufläche und der Baumschule**

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:

Auf den gekennzeichneten "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern" ist eine Strauch–Baumhecke, d.h. eine mit zwei Reihen Sträuchern unterpflanzte Baumreihe anzupflanzen. Es sind Bäume und Sträucher der unten aufgeführten Arten zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte (s. Maßnahmenkarte) ist jeweils eine Fläche von 4 bis 5 m² auszusparen. Für die Strauchpflanzung sind innerhalb der Reihen Pflanzabstände von 2 m und zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es ist eine Pflanzdichte von 0,5 Stück pro m² einzuhalten. Die Fläche der Anpflanzung beträgt rd. 910 m².

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge Anteil in %
Baumarten:		
Hainbuche	Carpinus betulus	20
Rotbuche	Fagus sylvatica	20
Vogelkirsche	Prunus avium	30
Stiel–Eiche	Quercus robur	30
Straucharten:		
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	10
Hasel	Corylus avellana	15
Weißdorn	Crataegus monogyna	20
Schlehe	Prunus spinosa	20
Hundsrose	Rosa canina	20
Sal–Weide	Salix caprea	15

Mindestpflanzqualität:

Bäume:	
Stammbüsche, Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm
Sträucher:	
verpflanzte Sträucher	2xv., 60–100 cm

PFLANZENLISTE IV

Ausgleichsmaßnahme A 6: Randeingrünung der nordöstlichen Baumschulfläche außerhalb des Plangebietes

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:

Auf der gekennzeichneten "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern" ist eine Strauch–Baumhecke, d.h. eine mit zwei Reihen Sträuchern unterpflanzte Baumreihe anzupflanzen. Es sind Bäume und Sträucher der unten aufgeführten Arten zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte (s. Maßnahmenkarte) ist jeweils eine Fläche von 4 bis 5 m² auszusparen. Für die Strauchpflanzung sind innerhalb der Reihen Pflanzabstände von 2 m und zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es ist eine Pflanzdichte von 0,5 Stück pro m² einzuhalten. Die Fläche der Anpflanzung beträgt rd.1.080 m².

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge: Anteil in %
Baumarten:		
Hainbuche	Carpinus betulus	30
Rotbuche	Fagus sylvatica	20
Vogelkirsche	Prunus avium	30
Stiel–Eiche	Quercus robur	20
Straucharten:		
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	10
Hasel	Corylus avellana	15
Weißdorn	Crataegus monogyna	20
Schlehe	Prunus spinosa	20
Hundsrose	Rosa canina	20
Sal–Weide	Salix caprea	15

Mindestpflanzqualität:

Bäume:	
Stammbüsche, Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm
Sträucher:	
verpflanzte Sträucher	2xv., 60–100 cm

PFLANZENLISTE V

Ausgleichsmaßnahme A 7: Pflanzung von Strauchgruppen und Bäumen außerhalb des Plangebietes

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:

Für die dargestelltem Gehölzpflanzungen auf der "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" sind die unten aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Es soll sich jeweils ein gestufter, zum Rand hin an Höhe abnehmender Aufbau und ein unregelmäßiger Außenrand ergeben. Im Bereich der Baumstandorte (s. Maßnahmenkarte) ist jeweils eine Fläche von 4 bis 5 m² auszusparen. Für die Strauchpflanzungen ist ein Pflanzabstand von 0,5 Stück pro m² einzuhalten. Die Gesamtfläche der Ausgleichsmaßnahme beträgt rd. 1.350 m².

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge: Anteil in %
Baumarten:		
Hainbuche	Carpinus betulus	30
Rotbuche	Fagus sylvatica	30
Vogelkirsche	Prunus avium	20
Stiel-Eiche	Quercus robur	20
Straucharten:		
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	10
Hasel	Corylus avellana	15
Weißdorn	Crataegus monogyna	20
Schlehe	Prunus spinosa	20
Hundsrose	Rosa canina	20
Sal–Weide	Salix caprea	15

Mindestpflanzqualität:

Bäume:	
Stammbüsche, Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm
Sträucher:	
verpflanzte Sträucher	2xv., 60-100 cm