STADT TROISDORF
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 1. ÄNDERUNG
„EINZELHANDELSBETRIEB SIEBENGEBIRGSALLEE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Einzelhandelsbetrieb
Gemäß § 12 (3) BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Einzelhandelsbetriebes eine Gesamtverkaufsfläche von 699 qm zulässig ist.

2. Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Gestaltungsmaßnahmen

G 1 Begrünung der Freiflächen im Bereich der Stellplatzflächen

Die gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen innerhalb bzw. am Rande der Stellplatzflächen sind mit Bodendeckern und Ziergehölzen vollflächig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze ist, in Abhängigkeit der jeweiligen Art, so zu wählen, dass nach 2 Jahren ein geschlossener Bestand entstanden ist.

G 2 Anlage einer Schnitthecke

Auf der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten und mit G 2 bezeichneten Fläche sind Sträucher der Art Hainbuche (Carpinus betulus) 2xv, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt einreihig, mittig in der zur Anpflanzung festgesetzten Fläche. Zu pflanzen sind 3 Pflanzen je lfm. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

2.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

A 1 Anpflanzung von Solitärbäumen im Straßenraum

In den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Grünflächen entlang der L 143 sind 10 Solitärbäume als Hochstamm, StU 18-20 cm gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt als Reihe mit einem Abstand der Bäume zueinander von 10 m. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

A 2 Anpflanzung von Solitärbäumen im Bereich der Stellplatzflächen

In den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten Grünflächen innerhalb bzw. am Rande der Stellplatzflächen sind 20 Solitärbäume als Hochstamm, StU 18-20 cm gemäß Gehölzliste 2 zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt z.T. in freier akzentuierter Anordnung, z.T. als Reihe mit einem Abstand der Bäume zueinander von 10 m. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

A 3 Anlage von Biotopflächen

Auf den gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten und mit A 3 bezeichneten Grünflächen - außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Anteile bzw. der Versickerungsmulde - sind Gehölzinseln durch Pflanzung von Bäumen der I. und II. Ordnung sowie Sträucher der Gehölzliste 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je m² Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen; die Straucharten sind am Rande der festgesetzten Flächen in einer Breite von jeweils 3 m anzuordnen. Im Kern sind Baum- und Straucharten zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind - soweit erforderlich - mit Landschaftsrasen einzusäen. Durch entsprechende Pflege ist eine Verbuschung zu unterbinden.

A 4 Einsaat von Landschaftsrasen in der Versickerungsmulde

Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist eine Versickerungsmulde mit einer Grundfläche von 100 qm zu errichten (Lage und Sicherung der Maßnahme im Durchführungsvertrag). Die Versickerungsmulde ist mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Auswahl der Saatgutmischung ist an den Vorgaben der aktuellen RSM (Regelsaatgutmischungen) entsprechend des wechselfeuchten Standortes auszurichten.

Gehölzlisten

Gehölzliste 1 (Solitärbäume entlang der L 143)

- **Bäume I. Ordnung (großkronig)**

Qualität: Hochstamm, 3 oder 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Kaiserlinde (Tilia „Pallida“)

Gehölzliste 2 (Solitärbäume in den Stellplatzflächen)

- **Bäume I. Ordnung (großkronig)**

Qualität: Hochstamm, 3 oder 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Arten: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Kaiserlinde (Tilia „Pallida“)

- **Bäume II. Ordnung (klein- bis mittelkronig)**

Qualität: Hochstamm, 3 oder 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm

Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Baumhasel (Corylus colurna), Apfel - Dorn (Crataegus `Carrierei`) Hahnen

- Dorn (Crataegus crus galli), Rot - Dorn (Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet`), Feldahorn (Acer campestre Èlsrijk`), Blutpflaume (Prunus cerasifera `Nigra`), Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana `Chanticleer`), Kaukasische Wildbirne (Pyrus caucasia)

Gehölzliste 3 (standortgerechte Gehölze zur flächigen Bepflanzung)

- **Bäume I. Ordnung**

Qualität: Hei, 1xv., H 100-125 bzw. 80-100 cm, im Pflanzenverband 1x1 m

Arten: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata)

- **Bäume II. Ordnung**

Qualität: Hei, 1xv., H 100-125 bzw. 80-100 cm, im Pflanzenverband 1x1 m

Arten: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Traubenkirsche (Prunus padus)

- **Sträucher**

Qualität: 2xv, H 60-100 cm, im Pflanzenverband 1x1 m

Arten: Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

*Gehölzliste 4 (Bodendeckende Gehölze)**

Efeu (Hedera helix in Sorten), Johanniskraut (Hypericum calycinum in Sorten), Liguster (Ligustrum vulgare `Lodense´), Böschungsmyrte (Lonicera pileata), Mahonie (Mahonia aquifolium in Sorten), Fingerstrauch (Potentilla fruticosa in Sorten), Stachelbeere (Ribes alpinum `Schmidt´), Essig-Rose (Rosa gallica), Immergrün (Vinca minor), Rose (Rosa spec. in Sorten), Spindelstrauch (Euonymus fortunei in Sorten)

** Gehölzliste 4 ist auf Grundlage der „Liste der empfohlenen Pflanzenarten“ der Stadt Troisdorf entwickelt; sie hat Hinweischarakter und ist nicht abschließend.*

3. Hinweise:

Bodenfunde:
Werden im Rahmen der noch durchzuführenden Rückbau- und der geplanten Baumaßnahme organoleptisch auffällige Böden angetroffen, sind der Bauherr, der Architekt, der zuständige Fachgutachter und ggf. die zuständigen Fachbehörden des Rhein-Sieg-Kreises oder der Stadt Troisdorf zu benachrichtigen.“

Werbeanlagen:
Es wird auf die baurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NW hingewiesen: Werbeanlagen mit Wirkung zur Landesstraße bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Hochwasserschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche für den Einzelhandelsbetrieb im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Agger liegt. Eine Teilfläche westlich der Siebengebirgsallee liegt zusätzlich im potentiellen Überflutungsgebiet der Agger. Der vorbeugende Hochwasserschutz ist hier zu beachten.