

Bebauungsplan S209

Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) gilt Normalhöhenull (NHN 2016).

2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist am obersten Abschluss der Attika zu messen.

2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), durch Aufzug-, Fahr- schächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Die Baugrenzen entlang der Gotenstraße sowie Troisdorfer Straße dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer, Loggien) um 2,0 m überschritten werden.

3.2 Alle Baugrenzen dürfen durch Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers um 3,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig.

- 4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Bau NVO sowie Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der entsprechend festgesetzten Fläche „FSt, NA“ zulässig. Ausnahmsweise dürfen Fahrradstellplätze auf den nicht benötigten oderirdischen Pkw-Stellplätzen errichtet werden.
- 4.4 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

5. Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.
- 5.2 Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Flächen für Zuwegungen, Fahrradstellplätzen o.ä. zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen zulässig, wenn diese aufgrund anderer Vorschriften zwingend vorgeschrieben sind (z.B. Pkw-Stellplätze aus Gründen des Grundwasserschutzes) oder die befestigten Flächen aufgrund ihrer geringen Größe seitlich in Vegetationsflächen entwässert werden.

6. Mindestfläche für Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Extensive Dachbegrünung

In dem allgemeinen Wohngebiet ist ein Flachdach und flach geneigtes Dach mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die

Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

2. Einfriedungen

- 2.1 Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schmitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie in Kombination mit offenen Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.
- 2.2 Die Grundstückseinfriedungen in Form von Zaunkonstruktionen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,0 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- 2.3 Die Einfriedungen in Form von Hecken sind an der Gotenstraße in einer Höhe von bis zu 1,20 m, an der Troisdorfer Straße sowie den übrigen Grundstücksgrenzen in einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND VERMERKE (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein, Teileinzugsgebiet Sieg (Kartenblatt 6/23) der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom Oktober 2019 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines 500jährigen Ereignisses (HQextrem) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit über 1,0 m Wasserstand prognostiziert. Die Risikogebiete sind auf der „Hochwasserrisikokarte Rhein“ der Bezirksregierung Köln, (Stand Oktober 2019, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de) nachzuvollziehen.

Überflutungshöhen im Plangebiet bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen nach dem derzeit vorliegenden Hochwassermodell:

Sieg		
HQ häufig	HQ 100	HQ Extrem
0 - 0,5 m	0 - 0,5 m	0,5 - 1,0 m

Die Bauplanung und Bauausführung sind gemäß § 5 Absatz 2 WHG an die Überflutungsrisiken wegen Starkregen oder Hochwasser anzupassen.

Für den Hochwasserschutz gelten die Eigenvorsorgepflicht und die allgemeine Sorgfaltspflicht. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu

treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

2. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nach dem sachlichen Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“, Teil 1, des Regionalplans Köln im Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Rheins.

3. Gewässerschutz/ Starkregen

Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern.

4. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, einzuholen.

5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine 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.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

6. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder dem 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 melden. Bodendenkmal und

Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

7. Abfallwirtschaft (Bodenmaterial)

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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.

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten.

8. Altlasten

Bei Untersuchungen des natürlich gewachsenen Bodens im östlichen Stadtgebiet (Troisdorf und Friedrich-Wilhelmshütte) wurden großflächig erhöhte Gehalte von Schwermetallen, insbesondere Blei festgestellt. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen wahrscheinlich in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten in den Einzugsgebieten durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und im Unterlauf wieder angeschwemmt wurden.

Das Plangebiet befindet sich im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Sieg, somit ist hier ein großflächiger Bodenbelastungsverdacht gegeben. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (Feldwisch 2015) wurden im Umfeld des Plangebietes erhöhte Bleigehalte bis ca. 1 m tiefe im Boden nachgewiesen. In vielen Bereichen ist der Prüfwert für Kinderspielflächen nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten.

Es wird angeregt, dem Bodenbelastungsverdacht nachzugehen und zu überprüfen, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind. Das Bebauungsplangebiet sollte dazu gemäß den Vorgaben der BBodSchV einer Untersuchung des Oberbodens im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze unterzogen werden.

9. Auftrag von Oberboden

Beim Auftrag von Oberboden (Mutterboden), z.B. zur Anlage von Grünflächen oder Wohngärten, sind die gesetzlichen Anforderungen an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß BBodSchV (Einhaltung der Vorsorgewerte) zu beachten.

10. Gehölzrodungen und Baubeginn

Die Rodung von Gehölzen sowie der Beginn der Baumaßnahmen sind gemäß den Empfehlungen der Artenschutzprüfung grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Baufeldräumung, Rodung und Umsetzung des Bebauungsplans sind innerhalb dieser Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

11. Beleuchtung

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

Es wird auf die LANUV-Info 42, Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen verwiesen.

12. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

13. Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt. Das GEG ist entsprechend anzuwenden.