TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Gewerbegebiete GE 1 und GE 2** (Einmündungsbereich) (§ 8 BauNVO)

1.2 Einzelhandel GE 1 (Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
Zulässigkeit von Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nur nicht zulässig.
Ausnahmen von dem vorgenannten Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. von Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, generell zulässig.

1.3 Einzelhandel GE 1
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließende Liste)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- / Fleischwaren, Getränke, Reform- / Tabakwaren)
- Gesundheits- und Körperpflegartikel (inkl. Drogerie- und Parfümeriewaren, Wasch- / Putz und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen)
- Glas / Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren
- Haus- und Heimbedarf (inkl. Bettwäsche, Gardinen, Haus- und Tischwäsche)
- Bücher
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bastelartikel / Künstlerbedarf
- medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel
- optische und akustische Geräte
- Uhren/Schmuck
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto
- Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte, wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)
- Musikalien
- Münzen, Briefmarken
- Handarbeitswaren, Strickwaren, Kurzwaren

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

1.4 **Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen GE 1 und GE 2**
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 9 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen je nach ihrem vorgesehenen Emissionsgrad nicht zulässig (§1Abs.4 BauNVO): Abstandserlasse I – IV (Rd. Nrn. 1 - 90) der Ministerien für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659).
Als Ausnahme können unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten der Abstandsklasse IV oder Anlagen mit ähnlichen Emissionscharakteristiken zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen so weit begrenzt werden, dass die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen in schutzbürdigen Gebieten nicht wesentlich stören oder schädliche Umwelteinwirkungen verursachen werden. Dies ist im Einzelfall gegebenenfalls gutachterlich nachzuweisen.

1.5 **Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke GE 1 und GE 1**
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.6 **Bordelle und bordellartige Betriebe, Schrottplätze und Abwerkplätze GE 1 und GE 1**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Schrottplätze und Abwerkplätze nicht zulässig.

1.7 **Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten GE 1**
Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit §1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind.

1.8 **Anlagen für kirchliche Zwecke GE 2**
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.9 **Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung) GE 1 und GE 2**
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind der Verkaufsfläche oder einer Wohnung pro Betriebsgrundstück ausschließlich in Obergeschossen ausnahmsweise zulässig.

1.10 **Lagerflächen GE 1 und GE 2**
Die nach § 8 Abs. 1 allgemein zulässigen Lagerflächen sind nur im Anstand von 25 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen davon sind die beiden Stichstraßen Steinmannweg und Hankesstraße.

1.11 **Flächen für Versorgungsanlagen (T)**
Im Bereich der als T gekennzeichneten Fläche ist die Nutzung ausschließlich für Telekommunikationszwecke zulässig. Hierzu zählen insbesondere die Errichtung und der Betrieb einer Stahlgittermasten als Antennenträger sowie eines Technik-Containers. Zweckbestimmung Telekommunikation (Antennenträger)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 **Maximale Höhe der baulichen Anlagen GE 1 und GE 2 außerhalb des Schutzstreifens (max. 24 m)**
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.

Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika (Flachdach) bzw. die Firsthöhe (geneigtes Dach).

Die festgesetzte, maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- (Außerhalbaufbau 10-15 cm lt. Dämm- und Planungsbüro), Die Bepunkung ist dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückgehen.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen GE 1 und GE 2 innerhalb des Schutzstreifens (max. 24 m*)**
Zur rechtlichen Sicherung der 110-/220-/380-kV Hochspannungsfreileitung Stockem-Siegburg sind zum Gunsten der Leitungsbetreiber Dienstbarkeiten eingetragen, die unter anderem vorsehen, dass im BZ78 im breiten Schutzstreifen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dieser Bereich ist von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Anlagen freizuhalten.

Ausnahmsweise kann im Abspracke mit dem Leitungsnetzbetreiber eine abweichende Vereinbarung über die bauliche Nutzung des BZ78 im breiten Schutzstreifens getroffen werden. Die individuellen baulichen Anforderungen (Höhe der baulichen Anlage, Ausschluss von Glasdächern, Dachneindeckungen, usw.) ergeben sich durch die Vereinbarung.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung wird mit „max. 24m*" festgesetzt. Die konkrete maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist hier im Einzelfall in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber festzusetzen, darf aber die Maximalhöhe von 24 m nicht überschreiten.

2.3 **Höhe von Werbeanlagen (Pylone/Masts) im GE 1**
Jeweils ein Pylon oder Mast für eine Werbeanlage pro Betrieb kann als Ausnahme bis zu einer Höhe von 25,00 m zugelassen werden.

2.4 **Bezugspunkte für die festgesetzten relativen Höhen baulicher Anlagen**
Als Bezugspunkt gelten (sofern nicht direkt mit Bezugspunkt NHN (DHHN2016) versehen) die im Bebauungsplan gegebenen Höhen des endgültigen Straßenausbaus.
Zwischen diesen Punkten sind die Höhenwerte durch Interpolation zu ermitteln.
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:
Ausgehend von der Bordsteinkante wird eine gedachte Linie im rechten Winkel zur geplanten Gebäudefront in der Gebäudemitte gezogen. Der Punkt, an dem diese Linie die nächstgelegene Bezugshöhe der Bordsteinkante schneidet, bildet den maßgeblichen Höhenbezugspunkt für das Gebäude.
Bei Eckgrundstücken ist die längere Gebäudeseite (Fassade) für die Ermittlung der Höhenlage ausschlaggebend. Bei Werbepylonen und Masten gilt der Mastmittelpunkt.

3. **Höhe baulicher Anlage (T: Antennenträger)**
Die max. Höhe der baulichen Anlage einschließlich aller untergeordneten Bauteile und Antennen darf 125 m über NHN nicht überschreiten.

2.5 **Fahrbahnhöhe der neuen Stichstraße**
Zwischen Mast 4 und 5 der 110 kV- Hochspannungsfreileitung erhalten die geplanten privaten Stichstraße eine max. Fahrbahnhöhe von 54,90 m über NHN, Zwischen Mast 5 und Mast 28 der 110-kV Hochspannungsfreileitung erhalten die privaten Stichstraße eine max. Fahrbahnhöhe von 56,20 m über NHN.

3. **Bauweise** (§ **9 Abs. 1 Nr.2 BauGB**)

3.1 **abweichende Bauweise (a)**
Die abweichende Bauweise „a" entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen. Seitliche Grenzabstände sind gem. § 6 BauO NRW einzuhalten. Die zulässige Gebäudelänge richtet sich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

4. **Garagen Stellplätze und Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

4.1 **Garagen und Stellplätze**
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesonderten gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen darf die Höhe der Garagen 60,80 m über NHN nicht überschreiten.

4.2 **Zufahrten**
Pro Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6,0 m Breite zulässig. Eine zweite Zufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bedarf in Einzelfall nachgewiesen und begründet wird.

5. **Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

5.1 **Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen**
Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen sind so zu konstruieren, dass die statischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gegeben sind.

6. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

6.1 **Bepflanzung der Gewerbegrundstücke GE 1 und GE 2**
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der Gewerbegrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dem enthalten sind der 5,0 m breite Pflanzstreifen an der Erschließungsstraße (Nr. 6.2), die Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken (Nr. 6.3), die Versickerungsflächen (Nr. 6.4) und die Stellplatzbegrünung (Nr. 6.6). Darum sind mindestens 50 % als Gehölzpflanzung gemäß der festgelegten Pflanzliste und der Pflanzliste zu (Nr. 6.2) anzulegen, soweit sie nicht der Versickerung dienen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Schädigung zu ersetzen. Versiegelte und befestigte Flächen werden auf den zu bepflanzenden Grundstücksanteil nicht angerechnet.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Sträucher:
(in Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 5 Tr. 100/150
Corylus avellana	Haselnuß	Str. 5 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 5 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 5 Tr. 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 4 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 4 Tr. 100/150
Salix caprea	Salweide	Str. 5 Tr. 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150

(zu einem Anteil von 20 % sind Sollstraßtrücher, Str. 200/250 in dem Pflanzungen zu verwenden.

6.2 **Pflanzstreifen an der Erschließungsstraße**
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Erschließungsstraßen sind als Grünstreifen gemäß der folgenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Unterbrechung des Grünstreifens ist jeweils nur für Zugänge im notwendigen Umfang und durch Zufahrten entsprechend der Festsetzung Nr. 4.2 zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütestimmungen, Pflanzabstand 1 x 1m)

Sträucher und Bodendecker		
Berberis vernicula	Warzen-Berberitze	mB. 40/60
Lonicera xylosteoides "Clavey's Dwarf"	Zwergheckenkirsche	mB. 40/60
Mahonia aquifolium	Mahonie	mB. 30/40
Potentilla fruticosa "Abbotswood"	Fingerstrauch	40/60
Rosa "Manusfocus"	Rose	GKI. A
Rosa "Nina Weshmanny"	Rose	GKI. A
Rosa "Rosa Immensee"	Rose	GKI. A
Rosa "The Fairy"	Rose	GKI. A
Epimedium "Frohnleiten"	Elfenblume	
Lavandula angustifolia "Hidcote Blue"	Lavendel	
Geranium macorrhizum	Storchschnabel	
Vinca minor	Immergrün	

6.3 **Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken**
Entlang den Grundstücksgrenzen zu anderen Baugrundstücken ist außerhalb des Pflanzstreifens an der Erschließungsstraße (Nr. 6.2), grenzbegleitend ein 2 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen gemäß den Pflanzlisten zu Nr. 6.1 und Nr. 6.2 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Bereiche mit Grenzbebauung.

Sofern die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks wesentlich erschwert wird, kann einseitig eine Reduzierung auf 1 m zulässiger und teilweiser Entfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an der anderen Seite des Grundstücks ein angemessener Flächenausgleich erfolgt.

6.4 **Versickerungsflächen**
Die Versickerungsmulden sind mit einer Landschaftsrasenmischung zu begrünen, dauerhaft extensiv zu pflegen und randlich mit den Strauchgehölzen gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 5 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 4 Tr. 100/150
Salix purpurea	Purpur-Weide	Str. 4 Tr. 100/150
Salix cinerea	Korbweide	Str. 4 Tr. 100/150

6.5 **Fassadenbegrünung**
Zur Gliederung und Strukturierung der Außenwandflächen von mehr als 40 m² wird fünfzig Prozent dauerhaft zu pflanzen und dauerhaften zu begrünen wenn dem Grundschutz nicht entgegensteht. Es ist eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge zu setzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 cbm betragen. Wandgebundene Systeme sind gleichwertig. Traditionelle sowie Standpflanze für Mülbehälter im Freien sind mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.
Die Auswahl folgender Liste zu entnehmen:

Clematis in Sorten	Waldreben	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Parthenocissus quinquifolia	Wilder Wein	
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	
Rosa cultivars	Kletter-Rosen, Sorten	

6.6 **Stellplatzbegrünung**
Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu pflanzen und dauerhaften zu begrünen wenn dem Grundschutz nicht entgegensteht. Es ist eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge zu setzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 cbm betragen. Wandgebundene Systeme sind gleichwertig. Traditionelle sowie Standpflanze für Mülbehälter im Freien sind mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.
Die Auswahl folgender Liste zu entnehmen:

Clematis in Sorten	Waldreben	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	
Parthenocissus quinquifolia	Wilder Wein	
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	
Rosa cultivars	Kletter-Rosen, Sorten	

6.7 **Bepflanzung der Grünfläche**
Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist eine Ausformung mit Laubgehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß der folgenden Pflanzliste vorzunehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft durch Sukzession als Sauerwiese zu entwickeln. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Pflanzabstand 2 x 2 m, je angefangene 100 m² ist ein leichter Heister zu pflanzen		
Acer campestre	Feldahorn	2 x.v. Säml. 50/80
Carpinus betulus	Hainbuche	3 x.v. Säml. 50/80
Crataegus monogyna	Weißdorn	3 x.v. Säml. 50/80
Prunus avium	Vogelkirsche	2 x.v. Säml. 50/80
Quercus robur	Stieleiche	2 x.v. Säml. 50/80

6.7 **Maßnahme zum Schutz des Bodens**
Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden von den Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben und zwischenzulagern. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muss fachgerecht entsorgt werden. Der durch Baumaßnahmen nur zeitweise in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise zu lockern und in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken.

7.4 **Maßnahme: Sukzessionsflächen (Bauverbotszone der A59)**
Die festgesetzte Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Entsprechend der Sicherheitsvorgaben zur Freihaltung von Aufwuchs unterhalb der Freileitungen ist der Aufwuchs regelmäßig zu überprüfen und abschnittsweise alle 3 bis 5 Jahre auf den Stock zu setzen.

8. **Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 sind im Bebauungsplan dargestellt. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109-2:2018 zu ermitteln. (Grundlage: Anlagen A3 des Schallgutachtens Anlage 4 zur Begründung).

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensterunöffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) oder mehr beträgt. (Grundlage: Anlage A1/A2 des Schallgutachtens).

Von dieser technischen Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im baurechtungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, dass für die Neubebauung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder für die Bestandsbebauung geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.
Abweichungen von den Festsetzungen sind insbesondere in Bezug auf den maßgeblichen Außenlärmpegel bei Büronutzung - zulässig, wenn hierfür ein schalltechnischer Nachweis erbracht werden kann.

8. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)**
(§ 9 Abs.8 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Dachgestaltung
Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer und sonstige Dachgestaltungen zulässig. Als Oberflächen für die Dachneigung werden 15 Grad festgesetzt. Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen (soweit brandschutztechnische oder sicherheitstechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen). Für die Dachflächen wird helle Farbtöne, die bei Sonneneinstrahlung nur eine minimierte Wärmeaufnahme aufweisen, (der Albedo-Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Helbezugswert von mindestens 30 %) zu verwenden. RAL- Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9012 und 1916 sind geeignet.

Fassaden
Für die Fassaden sind hellen Farbtönen, die bei Sonneneinstrahlung nur eine minimierte Wärmeaufnahme aufweisen, (der Albedo-Wert soll den Wert von 0,3 nicht unterschreiten, Helbezugswert von mindestens 30 %) zu verwenden. RAL- Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9012 und 1916 sind geeignet. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind zu beachten (vgl. II.6.5).
Die Farben Grün, Blau, Violett (Farbreihen 120 bis 360 des RAL-Farbsystems) sind nicht verwendet werden.

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag sind zu beachten (vgl. III 13).

Es können mehrere zulässige Materialien kombiniert werden, Fassadenbekleidungen aus anderen als den genannten zulässigen Materialien auch solche, die mit aufgespritzten Gestaltungselementen zulässige Materialien vortäuschen - sind unzulässig.

Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sie sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Einfriedungen
Einfriedungen an Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur in einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Zulässig sind hier ausschließlich Einfriedungen in Form von standortgerechten, heimischen Laubgehölzhecken, wahlweise in Kombination mit einem transparenten Zaunelement (z. B. Drahtgeflecht).
Unzulässig sind Sichtschutzverkleidungen, insbesondere aus Flechtmatten, Kunststoffplanken oder vergleichbaren optisch abschottenden Materialien.

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Einfriedungen unzulässig. Dieser Bereich ist gemäß Pflanzgebot mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Zufahrten und Tore sind von den oben genannten Einschränkungen zur Einfriedung ausgenommen.

Antennenanlagen
Der Antennenträger ist als Stahlgittermastkonstruktion auszuführen.

Gestaltung von Nebenanlagen
Abfall- und Wertstoffbehälter sind derart einzuhausen (z.B. Mülldox) oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind. Es wird auf die Satzung der Stadt Troisdorf über die Gestaltung, Beginnung und Bepflanzung der Standplätze für Abfallbehälter bei Bauvorhaben hingewiesen.

Einschränkung von Werbeanlagen
Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden gelten folgende Festsetzungen für Werbeanlagen:
Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf pro Grundstück insgesamt nicht 5 m² überschreiten. Werbeanlagen sind zu den Erschließungsstraßen zu orientieren. Werbeanlagen an und für Gebäude verbunden sind, und unterhalb der Traufe oder der Attika der Gebäude anzubringen.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die beweglich sind, und Werbeanlagen, die mit Wechsellicht betrieben werden.

Zu den Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone siehe III.1. der textlichen Festsetzungen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. **Bauverbote- und beschränkungszonen an der Bundesautobahn** (§ 9 Abs. 1 FStrG

Bauverbotszone an der Bundesautobahn
In einer Entfernung von 40 m, gemessen von äußersten befestigten Fahrbahnrand der Autobahn und der Anschlussstellenrampe (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen) dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, jedoch Art nicht errichtet werden sowie auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs, sowie auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Bauverbotszone nicht durchgeführt werden.

Baubeschränkungszone an der Bundesautobahn
In einer Entfernung von 100 m, gemessen von äußersten befestigten Fahrbahnrand der Autobahn und der Anschlussstellenrampe (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen),

- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erhalten geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs zu jeder Tages- und Nachtzeit durch Lichtwirkung, Blend- und Reflexionswirkung, Dämpfe, Gas, Rauch, Gerüsche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen,
- sind alle Beleuchtungseinrichtungen innerhalb und außerhalb von Grundstücken so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonst einer Weise beeinträchtigt wird. Vor Errichtung der Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen,
- dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn mit Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes angebracht oder aufgestellt werden.
- dürfen Anpflanzungen, Zäune (§ 11 Abs. 2 FStrG), Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (Sichtweite) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden.

2. **Schutzstreifen**

- Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 110-kV Leitung Stockem-Pkt. Rott und der 380-/220-kV Leitung Großkönigsdorf-Siegburg ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Leitungen nicht möglich. In Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen können Sträucher bis zu einer Endwuchshöhe von max. 3,0 m angepflanzt werden. Um die Maststandorte ist auf einer Fläche im Radius von 25 m als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig.
- Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 110-kV Bahnstromleitung Dreisel-Köln ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Leitungen nicht möglich. In Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen können Sträucher bis zu einer Endwuchshöhe von 3,50 m angepflanzt werden. Um die Maststandorte, dem Zugangsweg gesichert sein muss, ist auf einer Fläche im Radius von 15,0 m als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig.
- Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 110-/220-/380-kV Leitung Siechtem-Siegburg ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Leitungen zwischen den Masten 24 bis 26 höherbeschränkt möglich. In Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen können Sträucher bis zu einer Endwuchshöhe von max. 3,0 m angepflanzt werden. Um die Pflanzliste ist in der Planzeichnung dargestellt. Um die Maststandorte, dem Zufahrt gesichert sein muss, ist auf einer Fläche im Radius von 25,0 m eine Bebauung nicht zulässig und als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig.

Bodendeckende Bepflanzung mit Gehölzen folgender Liste:

Hedera helix spec.	Efeu	Zw. m. Tb. 20-30
Ligustrum vulgare Lodense	Zwerg-Liguster	5 Tr.o.B 40-60
Ligustrum vulgare	Liguster	3xv m.B. 125-150
Lonicera pileata spec	Büschelgurgelre	5 Tr.o.B. 60-80
Ribes alpinum'Schmidt'	Alpenbeere	5 Tr.o. B. 50-80
Rosa spec.	Rosen	5 Tr.o.B. 40-60
Salix aurita	Öhrchenweide	4 Tr.o.B. 80-100
Salix repens 'Nana'	Kriechende Zwergweide	5 Tr.o.B. 40-60
Salix repens	Kriechweide	5 Tr.o.B. 60-100
Spirea spec.	Spiere	5 Tr.o.B. 40-100
Spirea spec.	Spiere	3xv m.B. 100-150
Symphoricarpus chenaulti „Hancock"	Purpurbeere	4 Tr. m.Tb. 30-40

- Im Einwirkungsbereich der Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen, die zu einer Störung von EDV-Anlagen führen können, zu rechnen.

- Die im nördlichen Bereich festgesetzte Hauptabwasserleitung einschließlich des festgesetzten Schutzstreifens beabsichtigt die Leitung ist von jeglicher Überbauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten Für alle baulichen und sonstigen Maßnahmen, durch die die Leitung selbst sowie ihre Unterhaltung, Erneuerung und Betrieb gefährdet werden können, ist die Zustimmung des Abwasserbetriebes der Stadt Troisdorf, Postfach 105, 53840 Troisdorf einzuholen. Dies betrifft insbesondere auch die Aufstellung von stationären und mobilen Kränen. Dazu bedarf es gegebenenfalls einer gesonderten Sicherungsvereinbarung mit der Stadt.

- Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzzonen entlang der Gasfernleitungen Nr. 853, Nr. 22, Nr. 422 der Ruhrgas-AG ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Leitung, die Errichtung von sonstigen Abwässern und sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig. Es ist ein Abstand von 5 m zu der Leitung zu wahren frei von Bäumen und tiefwurzelnden Bäumen und Strukturen (Beispiel: Rosenschnitt, Kiefer).

3. **Versicherung von Niederschlagswasser**

- Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vom Bauherrn nach den Vorschriften des § 44 Landeswassergesetz (zu § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung zur Fassung der Niederwerkungen Einschränkungen bestehen und Erlaubnisse für die Versickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind.

- Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig von bauaufsichtlichen Anzeigen/ Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeigeum Baumeg rechtzeitig zu beantragen.

4. **Wasserschutzzone III B**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, Änderungsverordnung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.02.1999).
Innerhalb dieser Zone sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwassergewinnung befürchten lassen. Es ist sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe nicht in den Untergrund versickern und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur unter verseigelten Flächen zulässig. Sollen beim Bodenaushub unerwartet bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial anfällt, ist dieses unter Einhaltung des Rhein-Sieg-Erlasses ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Errichten oder Erweitern von Rastanlagen und Parkplätze für mehr als 30 Kraftfahrzeuge sei genehmigungspflichtig und bei der zuständigen Behörde rechtzeitig zu beantragen.

5. **Bodendenkmalpflege**
Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden zu rechnen.