TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **Einzelhandel GE (Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)**
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig.
Abweichend von der vorstehenden 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. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, generell zulässig.

1.2 **Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen**
In dem Gewerbegebiet ist gemäß §8 BauNVO die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig (§1Abs.4 BauNVO): Abstandklasse I - IV (Rl. Nm. 1 - 80) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums 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 V / oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten 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 schutzwürdigen Gebieten nicht wesentlich stören oder schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Dies ist im Einzelfall (gegebenenfalls gutachterlich) nachzuweisen.

1.3 **Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke**
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 **Bordelle und bordellartige Betriebe, Schrottplätze und Abwrackplätze**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Schrottplätze und Abwrackplätze nicht zulässig.

1.5 **Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten**
Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sind.

1.6 **Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung)**
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässige Nutzung ist mit der Beschränkung auf eine Wohnung pro Betriebsgrundstück ausschließlich in Obergeschossen ausnahmsweise zulässig.

1.7 **Lagerflächen**
Den § 8 Abs. 1 allgemein zulässigen Lagerflächen sind nur in Anstand von 25 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen davon ist die Stichstraße Steinmannweg.

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

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

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

Die festgesetzte, maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugsüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

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

Ausnahmsweise kann im Abspracheweg mit dem Leitungsnetzbetreiber eine abweichende Vereinbarung über die bauliche Nutzung des 82 m breiten Schutzstreifens getroffen werden. Die individuellen baulichen Anforderungen (Höhe der baulichen Anlage, Ausschluss von Glasdächern, Dachbindungen, usw.) ergeben sich durch die Vereinbarung.

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

2.3 **Bezugshöhe für die festgesetzten relativen Höhen baulicher Anlagen**
Als Bezugshöhen gelten die im Bebauungsplan dargestellten 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 Gebäudefluchtlinie in der Gebäudemitte gezogen. Der Punkt, an dem diese Linie die nächstgelegene Baugrenze 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 Mittelmittelpunkt.

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 zulässig.

4.2 **Zufahrten**
Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,0 m Breite zulässig. Eine zweite Zufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bedarf im 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**
Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der Gewerbegrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dann entfallen 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 Stellplatzbepflanzung (Nr. 6.6). Davon sind mindestens 50 % als Gehölzpflanzung gemäß der folgenden 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 Str. 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. 3 Tr. 100/150
Rosa canina	Hundsrose	Str. 3 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 4 Tr. 100/150
Salix caprea	Salweide	Str. 4 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 Solitärsträucher, 3xv, 200/250 in den 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 nur durch Zugänge im notwendigen Umfang und durch Zufahrten entsprechend der Festsetzung 4.2 zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

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

Berberis vernuculosa	Warzen-Berberitze	mB 40/50
Chaenomeles "Nicoline"	Zierquitte	mB. 40/60
Chaenomeles "Nivalis"	Zierquitte	mB. 40/60
Hedera helix	Efeu	mB. 4-6 Tr. 40/60
Lonicera xylosteoides "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche	40/60
Mahonia aquifolium	Mahonie	mB. 30/40
Potentilla "Klondike"	Fingerstrauch	40/60
Rosa "Marlena"	Rose	GK. A
Rosa "Maje Hommerberg"	Rose	GK. A
Rosa "Rosa Immensee"	Rose	GK. A
Rosa "The Fairy"	Rose	GK. A
Epimedium "Frohnleiten"	Elfenblume	
Lavandula angustifolia "Hidcote Blue"	Lavendel	
Geranium macrorrhizum	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 und oder mit beiseiner Einfall 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 bepflanzen.

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 viminalis	Korbweide	Str. 4 Tr. 100/150

6.5 **Fassadenbegrünung**
Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 40 m² sind flächig und dauerhaft mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen wenn dem Brandschutz nichts 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 müssen gleichwertig. Trafostationen sowie Baindplätze für Mülbehälter im Freien sind mit Rankgerüsten z.B. dauerhaft einzugrünen.

Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

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

6.6 **Stellplatzbepflanzung**
Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 KV Leitung Siechtern-Siegburg sind abweichend von dieser Festsetzung nur Heimkronige Bäume gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Zum Schutz vor Beschädigungen sind die Bäume durch Poller o.ä. zu schützen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² mit Bodendeckern und Stauden gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn	H. 3xv. 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	H. 3xv. 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H. 3xv. 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H. 3xv. 16/18

Kleinkronige / kleinbleibende Bäume bis ca. 8 m

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn	H. 3xv.16/18
Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne "Robin Hill"	H. 3xv.16/18
Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn	H. 3xv.16/18
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Rot-Dorn	H. 3xv.16/18
Crataegus laevigata "Plena"	Gefüllter Weiß-Dorn	H. 3xv.16/18
Malus-Hybriden	Zierapfel -Hybriden	H. 3xv.16/18
Prunus cerasifera "Nigra"	Blutpflaume	H. 3xv.16/18
Prunus fruticosa "Globosa"	Zwerkirsche	H. 3xv.16/18
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie	H. 3xv.16/18
Sorbus Americana	Amerikan. Eberesche	H. 3xv.16/18

Sträucher

Amelanchier lavis	Hängende Felsenbirne	3xv, m.Db., 150/175
Calutherea arborescens	Blasenstrauch	3xv, m.Db., 150/200
Cornus alba	Weißer Hartriegel	3xv, m.B., 150/200
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3xv, m.B., 150/200
Cotoneaster multiflorus	Blütenmispel	3xv, m.B., 150/175
Crataegus monogyna	Weißdorn	3xv, m.Db., 150/200
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3xv, m.Db., 150/200
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3xv, m.B., 150/200
Viburnum fragrans	Duft- Schneeball	3xv, m.B., 150/200
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	3xv, m.B., 150/200

Bodendecker / Stauden

Chaenomeles "City Mossel"	Scheinquitte	2xv. 40/60
Hedera helix	Efeu	2xv. mTB. 60/80
Lonicera xylosteoides "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche	2xv. 40/60
Potentilla fruticosa "Arbuscula"	Niedriger Fingerstrauch	2xv. mTB. 40/60
Rosa "The Fairy"	Rose	GK. A
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	

6.7 **Dachbegrünung und Photovoltaik**
Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 15° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/oder Stauden herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm inkl. Drain- und Filterschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachtreppen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten und technisch erforderliche Randstreifen bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Bei Dächern ab 50 m² müssen 30 % der Dachfläche von Neubauten mit Solarpanelen bedeckt sein.

Empfohlene Arten:

Kräuter:

Wucherblume	(Chrysanthemum Leucanthemum)
Zypressen-Wolfsmilch	(Euphorbia cyparissias)
Knackelbeere	(Fragaria viridis)
Frühlings-Fingerkraut	(Potentilla verna)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Weiße Fetthenne	(Sedum album)
Felsen-Fetthenne	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Zweilbeilige Fetthenne	(Sedum spurium)

Gräser:

Pfeifen-Zwenke	(Brachypodium pinnatum)
Zittergras	(Briza media)
Finger-Segge	(Carex digitata)
Erd-Segge	(Carex humilis)
Aufrechte Trespe	(Bromus erectus)
Schaf-Schwingel	(Festuca ovina)
Wimper-Perlgras	(Melica ciliata)

6.8 **Verbot von „Schottergärten"**
Nicht bebaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Schotter, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) und wasserundurchlässige oder -durchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen, Bändchengewebe) sind unzulässig.

6.9 **Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche**
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 59 großkronige Laubbäume (Carpinus betulus Hainbuche, H, 3xv, mB, 18/20) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² mit Bodendeckern und Stauden gemäß der Pflanzliste zu Nr. 6.6 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

6.10 **Öffentliche Grünfläche: Randliche Gehölzpflanzung**
Die festgesetzte Fläche ist zu einem Anteil von 50 % mit standortgerechten Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind durch Sukzession als Saumbereich (Raine) zu entwickeln. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Bäume
(je angefangene 200 m² ist 1 Baum zu pflanzen)

Carpinus betulus	Hainbuche	H. 3xv. 16/18
Quercus robur	Stieleiche	H. 3xv. 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H. 3xv. 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H. 3xv. 16/18

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

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 5 Tr. 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str. 5 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv. 3 Tr. 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 4 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 4 Tr. 100/150
Salix caprea	Salweide	Str. 4 Tr. 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150

6.11 **Öffentliche Grünfläche: Feldgehölze**
Auf den festgesetzten Flächen ist die Anpflanzung von Feldgehölzen entsprechend der folgender Artenliste und Qualitätsraumemsetzung vorzunehmen. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Bäume
(je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum I. Ordnung (H, 18/20), 2 Bäume II. Ordnung (H, 16/18) und 5 Heister (Hei, 150/175))

Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia cordata	Winterlinde Sträucher	

Sträucher
(je Gruppen zu je mind. 5 Str einer Art, 40 Sträucher (2xv, 60/80, 80/100 oder 100/150, je nach Art) pro 100 m² Pflanzfläche)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str. 5 Tr. 100/150
Corylus avellana	Haselnuß	Str. 5 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv. 3 Tr. 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 4 Tr. 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str. 4 Tr. 100/150
Salix caprea	Salweide	Str. 4 Tr. 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150

6.12 **Öffentliche Grünfläche: Extensives Grünland**
Auf der festgesetzten Fläche ist die Ackerfläche durch Einsaat einer standortgerechten, regionalen Gräser- und Kräutermischung in extensives Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu pflegen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 9 Abs.1 Nr. 20 sowie Nr. BauGB)

7.1 **Maßnahme: Naturnahe Gehölze**
Die festgesetzte Fläche ist zu einem Anteil von 40 % mit standortheimischen Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste zu begrünen. Die übrigen Bereiche sind mit einer gebietseheimischen Wildblumen- und Gräsermischung zu begrünen. Innerhalb aller Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind nur Sträucher mit einer Wuchshöhe von maximal 3 m zulässig. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Crataegus laevigatus	Zweigriffliger Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Cytisus scoparius	Besenginster	2xv. mTB. 40/60
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str. 3 Tr. 100/150
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	Str. 3 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv. 3 Tr. 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 4 Tr. 100/150
Salix aurita	Ohrweide	Str. 4 Tr. 60/100
Salix caprea	Salweide	Str. 4 Tr. 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 3 Tr. 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str. 5 Tr. 100/150

7.2 **Maßnahme: Aufforstung**
Auf der festgesetzten Fläche ist eine Aufforstung mit Laubgehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß der folgenden Pflanzliste vorzunehmen. Die Randbereiche sind durch Sukzession als Saumbereiche zu entwickeln. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Bäume
(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

7.3 **Maßnahme zum Schutz des Bodens**
Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben und zwischenzulagern. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muss fachgerecht deponiert 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.

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).

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

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 9 Abs.6 BauGB i.Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Dachgestaltung
Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer und sonstige Industriedachformen zulässig. Als Obergrenze für die Dachneigung werden 15 Grad festgesetzt. Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen (soweit branchenspezifischen oder sicherheitstechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen). Für die Dachflächen sind helle Farbtöne, bei den Sonnenreinstrahlung nur eine minimierte Wärmeaufnahme aufweisen, (der Albedo-Wert von Wert von 0,3) nicht unterschreiten. Hellbezugswert von mindestens 30 %) zu verwenden. RAL- Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9012 und 1016 sind geeignet.
Bitumendachbahnen- und Foliendeckungen mit mehr als 6 Grad Neigung sind für beulsche Hauptanlagen ausgeschlossen.

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, Hellbezugswert von mindestens 30 %) zu verwenden. RAL- Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9012 und 1916 sind geeignet. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind zu beachten (vgl. I.6.5).
Die Farben Grün, Blau, Violett (Farbreihen 120 bis 360 des RAL-Design-Systems) dürfen nicht verwendet werden.

Die Fassaden der baulichen Hauptanlagen, die von öffentlichen Flächen eingesehen werden können, sind zu putzen, in Sichtmauerwerk (z.B. Kalksandstein, Betonstein) auszuführen, als Metallfassade auszubilden oder als großflächige Glasfassaden zu gestalten. 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 aufgezeigten 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. Stabgitterzaun).
Unzulässig sind Sichtschutzzaunelementen, insbesondere aus Flechtmatten, Kunststoffpanelen oder vergleichbaren optisch abschottenden Materialien.

Im Bereich zwischen der Straßengrenze/grünzone 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.

Gestaltung von Nebenanlagen
Abfall- und Wertstoffbehälter sind derart einzuhausen (z.B. Mülboxi) 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, Begrünung 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, die mit Gebäuden verbunden sind, sind unterhalb der Traufe oder der Attika der Gebäude anzubringen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die bewegliche sind, und Werbeanlagen, die mit Wechsellicht betrieben werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Schutzstreifen

- Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 110-/220-/380-kV Leitung Siechtern-Siegburg ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Leitungen zwischen den Masten 24 bis 25 Höhenbeschränkt möglich. Im Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen ist in diesem Bereich eine Bepflanzung gemäß eingetragener Stafflung zulässig. Die Pflanzhöhe ist in der Planzeichnung angegeben. Die Maximalhöhe, dieses Zulässig gesehen werden muss, ist auf einer Fläche im Radius von 25 m eine Bebauung nicht zulässig und als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig.
- Alle Bauvorhaben sowie sonstige Maßnahmen innerhalb des genannten Schutzstreifens sind im Vorfeld rechtzeitig mit den zuständigen Leitungsbetreibern abzustimmen. Die Genehmigung eines Bauvorhabens oder einer Maßnahme erfolgt durch den Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Leitungsträgern und dem Grundstückseigentümer. Vor dem Bauherrn. Auch ist vor der Bebauung der innerhalb des Schutzstreifens liegenden Öffentlichen Verkehrs-, Park- und Grünflächen ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.
- Im Einwirkungsbereich der Höchstspannungsfreileitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen, die zu einer Störung von EDV-Anlagen führen können, zu rechnen.

2. Versickerung 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 (ins § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über den Grundwasserleiter versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung zur Fördervorrichtungen ungesammel