

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 (§ 1 Abs. 4 BauNVO): Abstandsklasse I - IV (Ifd. Nrn. 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 IV 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 § 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.

1.6 Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- 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

Die nach § 8 Abs. 1 allgemein zulässigen Lagerflächen sind nur im 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 Aufzugüberfahrten 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 Sechtem-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 in Absprache 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, Dacheindeckungen, usw.) ergeben sich durch die Vereinbarung.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung wird mit „max. 24 m*“ 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 Gebäudeflucht 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 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 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. Darin 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). 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 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. 3 Tr. 100/150
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

(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 1m)

Berberis verruculosa	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	mB. 40/60
Mahonia aquifolium	Mahonie	mB. 30/40
Potentilla "Klondike"	Fingerstrauch	mB. 40/60
Rosa "Mainaufeuer"	Rose	GKI. A
Rosa "Moje Hammarberg"	Rose	GKI. A
Rosa "Rosa Immensee"	Rose	GKI. A
Rosa "The Fairy"	Rose	GKI. A
Epimedium "Frohneiten"	Elfenblume	
Lavandula angustifolia "Hidcote Blue"	Lavendel	
Geranium macrorrhizum	Storchnabel	
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 ein 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 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 sind gleichwertig. Trafostationen sowie Standplätze für Müllbehälter im Freien sind mit Rankgerüsten o.ä. dauerhaft einzugrünen.

Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

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

6.6 Stellplatzbegrünung

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 Sechtem-Siegburg sind abweichend von dieser Festsetzung nur kleinkronige 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 10 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

Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung „Östlicher Junkersring“
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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 "Nana"	Zierkirsche	H. 3xv.16/18
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie	H. 3xv.16/18
Sorbus Americana	Amerikan. Eberesche	H. 3xv.16/18
<u>Sträucher</u>		
Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne	3xv, m.Db., 150/175
Coluthea 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 multiiflorus	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
<u>Bodendecker / Stauden</u>		
Chaenomeles "Elly Mossel"	Scheinquitte	2xv. 40/60
Hedera helix	Efeu	2xv. mTB. 60/80
Lonicera xylesteoides "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche	2xv. 40/60
Potentilla fruticosa "Arbuscula"	Niedriger Fingerstrauch	2xv. mTB. 40/60
Rosa "The Fairy"	Rose	GKI. A
Geranium macrorrhizum	Storchnabel	

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 Dachterrassen, verglaste Dacheile, 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 Solarpaneelen bedeckt sein.

Empfohlene Arten:

Kräuter:

Wucherblume	(Chrysanthemum Leucanthemum)
Zypressen-Wolfsmilch	(Euphorbia cyparissias)
Knackelbeere	(Fragaria viridis)
Frühlings-Fingerkraut	(Potentilla verna)
Scharfer Mauerpeffer	(Sedum acre)
Weißer Fetthenne	(Sedum album)

Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung „Östlicher Junkersring“
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Felsen-Fetthenne	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Zweifelhafte Fetthenne	(Sedum spurium)

Gräser:

Fieder-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 Bäume 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 begrünen. Je 100 m² Strauchpflanzung 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 St 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

Stadt Troisdorf

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1b, 4. Änderung „Östlicher Junkersring“
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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 Qualitätszusammensetzung 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

(je Gruppen zu je mind. 5 St 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 gebietsheimischen Wildblumen-

und Gräsermischung zu begrünen. Innerhalb aller Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitungen 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	Zweigrifflicher Weißdorn	Str. 3 Tr. 100/150
Crataegus monogyna	Eingrifflicher 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. 5 Tr. 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 3 Tr. 60/100
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 der 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 Neubebauung 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 schalltechnischer Nachweis erbracht werden kann.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 9

Abs.6 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer, flachgeneigte Sattel- und Pultdächer und sonstige Industriedachformen zulässig. Als Obergrenze für die Dachneigung werden 15 Grad festgesetzt. Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen (soweit brandschutztechnische oder sicherheitstechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen). Für die Dachflächen sind helle Farbtöne, 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.

Bitumendachbahnen- und Foliendeckungen mit mehr als 6 Grad Neigung sind für bauliche 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 Glasflächen 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 aufgeprägten 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 Sichtschutzverkleidungen, insbesondere aus Flechtmatten, Kunststoffpaneelen 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.

Gestaltung von Nebenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter sind derart einzuhausen (z.B. Müllbox) 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 Gebäude verbunden sind, sind unterhalb der Traufe oder der Attika der Gebäude anzubringen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die beweglich 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 Sechtem-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 Staffelung zulässig. Die Pflanzhöhe ist in der Planzeichnung dargestellt. Um die Maststandorte, deren Zufahrt gesichert sein 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 jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Die Genehmigung eines Bauvorhabens oder einer Maßnahme erfolgt durch den Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Leitungsträgern und dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauherrn. Auch die Höhe der Beleuchtung 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 (zu § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) zu prüfen, ob das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolen-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 vom bauaufsichtlichen Anzeige-/Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

3. 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 Trinkwassergefährdung vermuten lassen. Der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde ist im Einzelfall zu beteiligen. Die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur unter versiegelten Flächen zulässig. – Sofern beim Bodenaushub unerwartet bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial anfällt, ist dieses unter Einschaltung des Rhein-Sieg-Kreises ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Errichten oder Erweitern von Rastanlagen und Parkplätzen für mehr als 20 Kraftfahrzeuge ist genehmigungspflichtig und bei der zuständigen Behörde rechtzeitig zu beantragen.

4. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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, 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 für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln vor. Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

6. 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.

7. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung) vom 27.02.1997“ in der jeweils aktuellen Fassung.

8. Abfallwirtschaft

- Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial, sowie sonstiges Auffüllmaterial aus der bekannten Altlast sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen (§ 47 Abs. 1 KrWG). Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9. 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. Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 b WHS hingewiesen.

Weitere Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter <https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaesserung/niederschlagswasser> zu finden.

10. Vermeidungsmaßnahme 1 - betriebsbedingt: Vermeidung von Vogelschlag

Um Vogelschlag zu vermeiden sind großflächige Verglasungen zu vermeiden. (vgl. SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYNEN & M. Rössler (2022): Informationsblatt „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. 65 S.). Insbesondere sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente ist auf max. 15 % zu reduzieren.
- Sollten großflächige Verglasungen vorgesehen werden, sind Glasscheiben mit Markierungen der Kategorie „hoch wirksam“ nach RÖSSLER (RÖSSLER, M. & DOPPLER, W. (2022): Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster. Folder der Wiener Umwelthanwaltschaft, 5. Auflage) bzw. SCHMID et al. 2022 (s.o.) zu verwenden.

11. Vermeidungsmaßnahme 2 – bau-/ betriebsbedingt: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Sofern die Gebäude nachts beleuchtet werden, sollten bei der Beleuchtung der geplanten Anlagen die folgenden Grundsätze eingehalten werden (vgl. SCHMID ET AL, 2022):

- Einsatz von künstlichem Licht nur dort, wo es notwendig ist
- Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse
- Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale
- Oberflächentemperatur unter 60°C
- Bei Abstrahlungen Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt; vorzugsweise Beleuchtung von oben
- Verwendung von Bewegungsmeldern
- Verbot von Lasern und Reklamescheinwerfern
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen
- Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen, Natrium- Hochdrucklampen oder warm-weißen LEDs (z.B. schmalbandige Amber oder PC Amber LED, Lichtfarbe ≤ 2.700 Kelvin, besser ≤ 2.400 Kelvin).

12. Entfernung von Aufwuchs

Die Entfernung von Aufwuchs, insbesondere von Bäumen und Sträuchern, darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen (Oktober bis Februar) erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

13. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Aufgrund der geltenden Rechtsprechung (siehe BVerwG, 4BN23.16) werden Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, bei der Stadt Troisdorf während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.