

STADT TROISDORF
BEBAUUNGSPLAN T 1, 19. ÄNDERUNG
„WOHNBEBAUUNG AUF EHEMALIGEM GEWERBESTANDORT“

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) 1 bis 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung als WA im Bereich der gekennzeichneten Altlast Nummer 51091064-0 ist bis zum schriftlich bestätigten Abschluss der Bodensanierung durch den Rhein-Sieg-Kreis unzulässig.

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

2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die WA 1 bis WA 4. Die Höhenfestsetzungen i.S. von § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN 2016).

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

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe 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.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.1 Überschreitung von Baugrenzen

In den Baugebieten WA 1 und WA 4 ist für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig.

Für Balkone und Erker ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig. Die Länge aller Überschreitungen darf dabei je Geschoss höchstens $\frac{1}{2}$ der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.

3.2 Maximale Gebäudetiefe

In dem Baugebiet WA 2 wird eine maximale Gebäudetiefe von 12 m, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt. Bei versetzt angeordneten Gebäudeteilen, gilt die Begrenzung separat für jedes Gebäudeteil.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Zulässige Stellplätze in den Baugebieten WA 1 und WA 4

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den jeweils festgesetzten Flächen nach § 12 BauNVO zulässig.

4.2 Zulässige Stellplätze in den Baugebieten WA 2 und WA 3

Stellplätze und Carports sind nur in den jeweils festgesetzten Flächen nach § 12 BauNVO zulässig. Die Unterbringung von (nicht überdachten) Stellplätzen ist ausschließlich in den mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig. In den entlang der Planstraße gekennzeichneten Flächen „C“ sind ausschließlich Carports zulässig.

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

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

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Dachbegrünung und Photovoltaik

Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen (Garagen und Carports) sind bis zu einer Dachneigung von 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen (Substrataufbau 10-15 cm) und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

6.2 Vorgarten- und Freiflächengestaltung

Nicht mit Gebäuden oder baulichen Anlagen überbaute Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und flächendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Befestigungen für Wege, Freisitze etc. sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebunden Decke). Eine flächige Versiegelung von Grundstücksfreiflächen in Form von Pflasterung, Schottergärten u.ä. ist nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in [den ergänzten Anlagen 9 und 10 zum Schalltechnisches Gutachten, Ing.-Büro Graner+Partner Ingenieure vom 20.03.2025 \(ergänzende Anlagen 1-12 „Isophone“, siehe Anlage 1.1 zur Begründung\)](#) gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen

Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – DIN Media GmbH, Berlin).

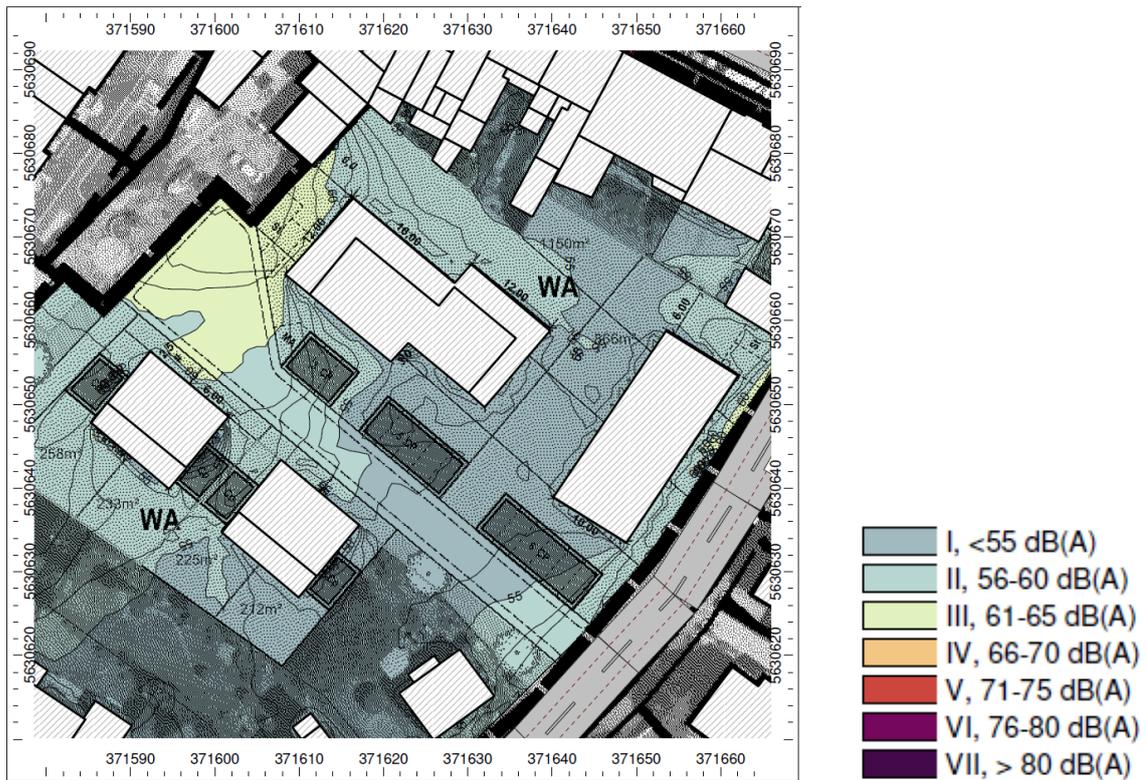


Abb. Farbige Rasterlärmkarte, Nacht-Situation, Berechnungshöhe 1.OG; maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 (Anlage 10 aus den ergänzenden Anlagen 1-12 zum Schalltechnischen Gutachten, Ing.-Büro Graner+Partner Ingenieure vom 20.03.2025)

Die Zuordnung zwischen den gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 49 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen oder im Bereich von Schlaf- und Kinderzimmern nachgewiesen wird.

Die DIN 4109:2018 kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf eingesehen werden.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Begrünung von privaten Stellplätzen in den Baugebieten WA 2 und WA 3

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche „C“ zur Errichtung von Carports entlang der Planstraße ist je volle 5 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die notwendige Baumscheibe ist vor Verdichtung zu sichern und als Pflanzfläche anzulegen. Die Pflanzgruben müssen eine Größe von mindestens 12 cbm mit mindestens 1,5 m Tiefe aufweisen. Die zu verwendenden Gehölze sind in der „Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf“ aufgeführt. Geringfügige Abweichungen von den Standorten der zeichnerischen Festsetzung sind zulässig. Folgende mittelgroßwüchsige Baumarten werden empfohlen:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Feldahorn, Sorten	Acer campestre, spec.
Zierapfel, Sorten	Malus purpurea, bzw. margenti, spec.
Chinesische Wildbirne, Sorten	Pyrus, calleryana, Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia
Thüringer Mehlbeere	Sorbus x thuringiata

8.2 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt / Verkehrsgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzte **Fläche P1** zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Verkehrsgrün) ist zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsfläche ist mit einer Vegetation aus Stauden, Gräsern oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten **Fläche P2** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Verkehrsgrün) sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die notwendige Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen und ist vor Verdichtung zu sichern und als Pflanzfläche anzulegen. Die Pflanzgruben müssen eine Größe von mindestens 12 cbm mit mindestens 1,5 m Tiefe aufweisen. Die zu verwendenden Baumarten sind in der „Liste der empfohlenen Pflanzarten der Stadt Troisdorf“ aufgeführt. Folgende mittelgroßwüchsige Baumarten werden empfohlen:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Feldahorn, Sorten	Acer campestre, spec.
Zierapfel, Sorten	Malus purpurea, bzw. margenti, spec.
Chinesische Wildbirne, Sorten	Pyrus, calleryana, Sorten
Speierling	Sorbus domestica
Breitblättrige Mehlbeere	Sorbus latifolia

Im Unterwuchs ist die Fläche mit ist mit einer Vegetation aus Stauden, Gräsern oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigung

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30 und höchstens 45 Grad auszubilden. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben und Anbauten können auch mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Flachdächer dürfen eine Neigung von max. 5° aufweisen. Garagen und Carports sind mit Flachdach auszubilden.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Summe der Einzellängen von Zwerchgiebeln, Gauben, sonstigen Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 60 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie offene, blickdurchlässige Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, an der der Haupteingang des Gebäudes liegt, eine Höhe von 1,0 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

4. Gestaltung von Nebenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in den Kellergeschossen unterzubringen oder 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.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlast, die unter der Nummer 51091064-0 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt wird. Dabei handelt es sich um den Altstandort der ehemaligen Firma August de Haer Metallwarenfabrik und Galvanotechnik GmbH. Das ehemalige Betriebsgelände umfasst die Flurstücke Gemarkung Troisdorf, Flur 4, Nr. 2533, 54/5, 54/6 und 54/7.

Aufgrund der geplanten Folgenutzung mit Wohnbebauung wird eine Dekontamination durch Bodenaustausch erfolgen. Durch die Sanierung soll die Belastung mit Schwermetallen, LHKW und PFT soweit reduziert werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die Folgenutzung zu erwarten sind. Die Maßnahmen werden vom Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung NRW (AAV) in Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf durchgeführt.

2. Erhöhte Schadstoffgehalte in Böden (Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue)

Durch Bodenuntersuchungen auf Flächen im nahen Umfeld des Bebauungsplangebietes durch die Untere Bodenschutzbehörde ist bekannt, dass erhöhte Bleigehalte vorliegen. Diese sind an den natürlich gewachsenen Boden gebunden. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen in den natürlichen Flussablagerungen der Agger zu sehen.

Die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutzverordnung für Wohngebiete und Park- und Freizeitanlagen werden eingehalten. Dennoch sollte wegen der erhöhten Bleigehalte im Boden der nicht sanierten Flächen im Geltungsbereich vorsorglich darauf geachtet werden, eine orale Aufnahme von Oberboden so weit wie möglich zu vermeiden. Das kann insbesondere dann passieren, wenn Kinder auf nicht bewachsenem Boden spielen und mit ungewaschenen Händen essen. Die normale Gartenbenutzung ist vollkommen unschädlich. Auch der Kontakt Boden - Hände bzw. - Haut ist unproblematisch. Genauso ist der Anbau von Nahrungspflanzen unschädlich, wenn sie gründlich vor dem Verzehr gewaschen werden.

Zur vorsorglichen Vermeidung einer Bodenaufnahme wird empfohlen:

1. Anlage und Pflege einer dichten Grasnarbe/ Wiese
2. Pflanzung und Pflege bodenbedeckender Pflanzen in Beeten
3. Gründliches Waschen von Nahrungspflanzen vor dem Verzehr
4. Gründliches Waschen der Hände vor dem Essen
5. Krabbelnde Kleinkinder nicht unbeaufsichtigt im Garten spielen lassen

3. Vermeidung von Vogelschlag an Gebäuden

Um Vogelschlag zu vermeiden sind großflächige Verglasungen zu vermeiden. (vgl. SCHMID, H., W. DOPPLER, D. HEYDEN & 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 Umweltanwaltschaft, 5. Auflage) bzw. SCHMID et al. 2022 (s.o.) zu verwenden.

4. 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 kurzwelligeren und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen
- Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen, Natrium- Hochdrucklampen oder warmweißen LEDs (z.B. schmalbandige Amber oder PC Amber LED, Lichtfarbe \leq 2.700 Kelvin, besser \leq 2.400 Kelvin).

5. Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Vorgaben der BauO NRW und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, welches unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt.

6. 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.

7. Bodendenkmalpflege

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.

8. 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.

9. Abfallwirtschaft

- 9.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- 9.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial, sowie sonstiges Auffüllmaterial aus der bekannten Altlast sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 9.3 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.

9.4 Für den Rückbau von Gebäuden im Plangebiet wird auf die Vorgaben der „Allgemeinverfügung des Rhein-Sieg-Kreises über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen“ vom 20.09.2019 verwiesen. Die daraus resultierenden abfallrechtlichen Vorgaben sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - abzustimmen.

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

11. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen im hochwassergefährdeten Bereich der Agger.

Bei der Planung und Errichtung der Wohngebäude ist darauf zu achten, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der Straßenoberkante liegt, um zu gewährleisten, dass sich die Erdgeschosse von Gebäuden oberhalb der Rückstauenebene von Schmutz- und Regenwasser befinden.

12. Grundwasseraufschlüsse

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen. Die zu erhaltenden Grundwasseraufschlüsse sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Während der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Grundwassermessstellen gegen Beschädigungen zu schützen. Im Falle von Beschädigungen sind diese unmittelbar dem Rhein-Sieg-Kreis zu melden und durch ein Fachunternehmen reparieren zu lassen. Sollte eine Reparatur nicht möglich sein, sind die betroffenen Grundwasseraufschlüsse neu zu errichten.

13. Grundwasserschutz/ Boden

Es wird darauf hingewiesen, dass mit hohen Grundwasserständen sowie dem Anfall von Schichten- und Oberflächenwasser zu rechnen ist. Dies sollte bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller beachtet und durch gutachterliche Vorgaben unterstützt werden. Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Technischen Umweltschutz einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.

Innerhalb der Sanierungsflächen des ehem. Gewerbestandort de Haer wird ein Bodenaustausch in unterschiedlichen Tiefen vorgenommen. Die Bereiche mit Bodenaustausch werden mit sauberem Material aufgefüllt. Bei den Planungen ist demnach zu berücksichtigen, dass es sich hier teilweise nicht um gewachsenen, sondern um aufgefüllten Boden handelt. Die ggf. eingeschränkte Tragfähigkeit des Bodens für eine Bebauung mit oder ohne Unterkellerung ist daher bei den Planungen entsprechend ggf. durch Untersuchungen zu berücksichtigen und für die erforderlichen

Tiefen herzustellen (Die Auffüllung des Bodens erfolgt bis ca. 0,5 m u. GOK). Die betroffenen Aushubflächen sind als Anlage zur Begründung beigefügt (siehe Anlage 3 zur Begründung).

14. Entwässerung der Grundstücke

Im Bereich dieses Bebauungsplans besteht eine Trennkanalisation (separate Kanäle für Regen- und Schmutzwasser). Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 6 der Entwässerungssatzung vom 08. Dezember 2016 (zuletzt geändert durch 3. Änderungssatzung vom 21.02.2022) in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.