

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan T31, Blatt 2, 2. Änderung

der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 **Gemeinbedarf** gemäß §9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“, die das angrenzende Wohngebiet nicht stört.

1.2 **Flächen für Sport- und Spielanlagen** gemäß §9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.6, § 17 Abs.2 und § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO)

2.1 **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe für Gemeinbedarfseinrichtungen wird mit max. 9 m festgesetzt. Die Bezugshöhe des Feuerwehrgerätehaus orientiert sich am bestehenden Geländeniveau. Die im Plan 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. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1 **Extensive Dachbegrünung**

In der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

5. Gewässerschutz

5.1 Hochwasser

Das Plangebiet liegt im potenziellen Überflutungsbereich außerhalb der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete der Sieg.

5.2 Starkregenereignisse

Bei der Planung und Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ist darauf zu achten, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der Straßenoberkante liegt, um zu gewährleisten, dass sich das Erdgeschoss oberhalb der Rückstauenebene von Schmutz- und Regenwasser befindet.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 44 LWG in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ortsnah zu versickern.

5.4 Schmutzwasserbeseitigung

Der Grundstücksanschluss für das abzuleitende Schmutzwasser soll über den vorhandenen Kanal in der Lahnstraße erfolgen.

6. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthalte oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im Bereich gegeben hat, wird um Terminabsprache zur Besprechung der weiteren Vorgehensweise gebeten. Eine Sicherheitsdetektion wird empfohlen, falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.

8. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmalern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel. 02206/9030-0) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

9. Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Brutstätten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist das Fäll- und Rodungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§39 BNatSchG, Abs.5, Satz 2) zu beachten. Zu rodende Bäume sind kurz vor dem Fällen abendlich auf Höhlen und einzelne Fledermausvorkommen zu untersuchen und ggf. fachgerecht nach dem Ausfliegen der Tiere zu verschließen.

10. Sonstige Hinweise

Eintragungen innerhalb der Parkplatzfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.