

STADT TROISDORF

BEBAUUNGSPLAN O 112, BLATT 2, 1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2b BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

1.1 Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe für Gemeinbedarfseinrichtungen wird mit max. 9 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Industriestraße festgesetzt. Bezugspunkt ist hier die mittlere Höhe der vorhandenen gebäudeseitigen Oberkante des Gehweges vor dem Baugrundstück an der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie).

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 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)

3.1 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.

Hinweis:

Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welches im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

3.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Die nichtüberbaubaren Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A: Schnitthecken

Entlang der Grundstücksgrenze an der Industriestraße außerhalb des Schutzstreifens ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Zufahrt eine Schnitthecke zu pflanzen. Es sind dabei Heckenpflanzen der Pflanzqualität mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 100 - 150 cm, ohne Ballen, zu verwenden. Pro lfd. Meter sind 3 bis 4 Pflanzen zu verwenden. Die zu verwendende Gehölzart ist aus der folgenden Liste zu entnehmen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn Sorten
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

B: Bodenbedeckende Gehölze und Halbsträucher

Entlang der Grundstücksgrenze an der Landgrafenstraße, innerhalb des Schutzstreifens, ist eine fachgerechte Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen und Halbsträuchern durchzuführen. Je nach Pflanzenart sind 1 bis 5 Pflanzen pro qm zu verwenden. Es sind Pflanzen der folgenden Liste zu verwenden:

Hedera helix	Efeu
Hypericum spec.	Johanniskraut in Sorten
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster
Lonicera pileata 'Maigrün'	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Ribes alpinum 'Schmidt'	Stachelbeere
Vinca minor	Immergrün
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch, in Sorten
Rosa spec.	Rosen, bodendeckend in Sorten
Euonymus fortunei	Spindelstrauch in Sorten

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Atlasten

Auf dem Grundstück sind Atlasten im Kataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Nummer 51080206-1 und 51080206-0 verzeichnet.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinenergie AG Köln (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, geändert durch 2. Verordnungsänderung vom 27.04.2006, Amtsblatt Nr. 26 für den Regierungsbezirk Köln vom 26.07.2006). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenvorordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - aber genehmigungspflichtig

durch die Untere Wasserbehörde – ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet – nach vorhergehender wasserrechtlicher Genehmigung – nur unter versiegelten Flächen zulässig. Es wird außerdem besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

3. 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.

4. Niederschlagswasser

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

5. Gasleitung

Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der Ferngasleitungen ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Ferngasleitung, Oberflächenbefestigung in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw. sowie die Einleitung von Oberflächenwasser/-aggressiven Abwässern und sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, unzulässig. Die Ausweisung von Verkehrswegen und Stellplätzen im Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich möglich, Verkehrswege, sind aber unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberbrückung von größer/gleich 1 m auszulegen.

Die nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der Ferngasleitungen sind freizuhalten von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern. Der Trassenverlauf der Ferngasleitungen muss sichtbar und begehbar bleiben.

6. Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmalen

Beim Auftreten von Bodendenkmälern oder archäologischer Be-/Funde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das Rheinische LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Arnt_66/Abteilung_66.0/Bau- und Abbruchabfaelle.php

Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumen-gemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz —Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“— anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.