TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 17 Abs.2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1 **Gebäudehöhe**
Die Gebäudehöhe der Mehrzweckhalle darf max. 9 m über dem relativen Bezugspunkt liegen, absolut jedoch bei max. 122m NHN (DHHN922016), siehe auch Hinweis Nr. III-7.
Relativer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (OK FFB) der Mehrzweckhalle.

1.2 **Grundflächenzahl (GRZ)**
Für die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen nach §§ 12 sowie Nebenanlagen Im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Feuerwehraufstellflächen, Müllplatz) ist eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,6 zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

2.1 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

2.2 **Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig, Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser oder der Abfallentsorgung dienen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind einzelne Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn sie im Sinne des Immissionsschutzes verträglich sind.
Blendwirkung:
Bei der Ausweisung der Stellplätze entlang der L 84 ist darauf zu achten, dass eine Blendwirkung durch die Nutzung der Parkplätze auszuschließen ist.

4. Nutzung solarer Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Die nutzbaren Dachflächen der Mehrzweckhalle sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a u. 25b BauGB)

5.1 **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“**
In der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ist aus dem Wiesenbestand eine extensive 2 bis 3-schürige Wiese mit Einzelbäumen zu entwickeln. In der rd. 12.900 qm großen Fläche sind 35 einheimische mittel- bis großkronige Laubbäume der nachfolgenden Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind locker und ungleichmäßig in der Fläche zu verteilen. Der nachrichtlich dargestellte Schutzstreifen der Produktpipeline ist von der Bepflanzung auszunehmen.
Es sind folgende Pflanzen in der angegebenen Qualität zu verwenden:
Hochstamm, 3 x v, mDb, 18-20

Lateinischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

5.2 **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Hundefreilauffläche“**
In der öffentlichen Grünfläche „Hundefreilauffläche“ im Umfang von rd. 2000qm ist die vorhandene Wiese zu erhalten und zukünftig nach Bedarf zu mähen. Entlang der entsprechend gekennzeichneten Grenzen ist die Fläche mit einer 2,50 m 3,00 m breiten, strauchbetonten Schlehen-Weißdorn-Hundsrosen-Landschaftshecke einzufassen und als deutlich erkennbare Begrenzung der Fläche dauerhaft zu erhalten. Zwei Zu- und Abgänge, bzw. die Zufahrt für die Wiesenpflege bleiben frei von der Eingrünung.
Es sind folgende Pflanzen in der angegebenen Qualität zu verwenden:
Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe 100 -150

Lateinischer Name	Deutscher Name
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne

Strauchpflanzen, mind. 3 Triebe, Höhe 60 100 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

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

6.1 **Ausgleichsmaßnahme „A1“**
Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist in der so gekennzeichneten Fläche als Maßnahme für den Eingriff in die Biotop- und Bodenfunktion umzusetzen:
Entwicklung und dauerhafte Pflege einer Extensivwiese im Umfang von 6.465 qm unter ganzjährigem Verzicht auf jegliche N-Dünger, Pflanzenschutzmittel, Nachsaat, Pflegeumbruch. Die in der Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Ein Entwicklungs- und Pflegekonzept, das auch Beweidung mit Schafen zulässt, ist in Zusammenarbeit mit der Biostation Rhein-Sieg zu erarbeiten und umzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahme schließt an die Ausgleichsfläche im angrenzenden Bebauungsplan A 196, Bl. 1a an und ist damit im Zusammenhang zu bewirtschaften. Durch die Maßnahme wird eine Aufwertung von 45.255 Biotopwerteinheiten (Sporbeck/Ludwig) erzielt.

6.2 **Erhaltungsmaßnahme „E1“**
In der mit E1 gekennzeichneten Fläche ist keine Bebauung, Befahrung oder Befestigung der Flächen zulässig. Vor Beginn der Baumaßnahme und bis zu deren Abschluss ist die Fläche gegenüber der Baustelle durch einen mindestens 1,80m hohen Zaun abzugrenzen.

6.3 **Zuordnung einer externen Ausgleichsmaßnahme „Erwerb von Ökopunkten“**
Das ökologische Defizit aufgrund des Eingriffs in der Fläche für Gemeinbedarf, das nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A1 und nach der Umsetzung der öffentlichen Grünflächen verbleibt, ist durch den Erwerb von 37.831 ökologischen Werteinheiten (Ökopunkte) nach Sporbeck/Ludwig aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue oder einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto auszugleichen.
Der Eingriff in die Bodenfunktion aufgrund des Eingriffs in der Fläche für Gemeinbedarf wird durch den zusätzlichen Ankauf von 18.517 Biotopwerteinheiten (nach Sporbeck / Ludwig) aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue unter der Federführung des Aggerverbandes ausgeglichen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)

7.1 **Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Stellplatzanlagen der Mehrzweckhalle ist je 6 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) und zu erhalten. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche vom mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern.
Die empfohlenen Baumarten sind der folgenden Liste zu entnehmen:

Lateinischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Betula papyrifera	Papier-Birke
Cornus mas	Kornelkirsche, Dirlitze
Crataetgus Sorten	Rot-/ Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus x Hybrida \`Evereste´; \`Red Sentinel´, \`Rudolph´	Zierapel Sorten
Pyrus calleryana \`Chanticleer´	Chinesische Wildbirne

7.2 **Erhaltungsmaßnahme „E2“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
In der mit E2 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gestaltungsvorschriften gem. §89 BauO NRW)

1. Einfriedungen
Das Plangebiet ist durch eine dauerhafte und lückenlose (grüne) Einfriedigung entlang der klassifizierten Straße L84 einzufrieden.
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen bis zu 2,0 m Höhe zulässig. An der nordwestlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche zur öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und „Hundefreilauffläche“ hin, sind Einfriedungen nur in Form einer Hecke zulässig. Die Maßnahmenfläche „A1“ kann mit einer Einfriedung mit bis zu 1,20 m Höhe versehen werden.
Notwendige Maßnahmen zum Lärmschutz oder zum Umgang mit der Topographie (z.B. Stützmauern) dürfen ausnahmsweise von den Vorgaben abweichen.

2. Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer, sowohl von Hauptgebäuden als auch von Nebenanlagen, mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens 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. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Altbergbauliche Situation
Gemäß den Hinweisen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Schächte der ehemaligen Erzgrube „Versöhnung“.
Bei Erdarbeiten oder Baugrunduntersuchungen ist das Antreffen aufgefüllter Böden und Gesteinen aus der Zeit der Bergbautätigkeit im 19. Jahrhundert nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen sollte auf altbergbauliche Hinweise geachtet werden, wie atypische Bewegungsbilder. Hinweise darauf können sein: Rissbildungen in Gebäuden oder der (un)befestigten Tagesoberfläche, (regelmäßig wiederkehrende) Absenkungen (Einbrüchen), im Winter schnee-/eisfreie „Flecken“, im Sommer kleinräumige Vegetationsstörungen. Bei solchen Hinweisen ist ein Sachverständiger einzuschalten.

2. Baugrund, Erdarbeiten und Bodenaushub
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige 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.

Die durchgeführten Bohrungen und Rammsondierungen stellen punktförmige Bodenaufschlüsse dar. Hieraus werden die geologischen Verhältnisse für den gesamten Untersuchungsbereich interpoliert. Abweichende Bodenverhältnisse zwischen den Untersuchungspunkten sind daher möglich. Die Erdarbeiten sind deshalb von der Bauleitung zu überwachen und die beim Aushub angetroffenen Böden mit den Angaben des Baugrundgutachtens zu vergleichen, siehe Kap. 9 „Hinweise zur Bauausführung“ in Anlage 3 zur Begründung Baugrundgutachten zum Bauvorhaben „Neubau einer Mehrzweckhalle und eines Feuerwehrgerätehauses“ In Troisdorf-Altenrath (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn, 2018)

3. Versickerung von Niederschlagswasser
Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis) gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf den Grundstücksflächen zu versickern. Das Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und des § 8 WHG dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

4. Kampfmittel
Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Es ergeben sich derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

5. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern
Archäologische Bodenfunde oder Befunde sind der Gemeinde als Unterer 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 ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

6. 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 (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. Gebäudehöhen im Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn
Zum Schutz des Luftverkehrs werden im Umfeld von Flughäfen Bauschutzbereiche gemäß §12 LuftVG festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Verordnung vom 30.03.1961 bekanntgemachten Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn. Im Planbereich ist bei der Errichtung von Bauwerken oder Anlagen, dauerhafter wie auch temporärer Art bei Überschreitung einer Gesamthöhe von 91,99 m ü. NN die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde vor der Errichtung erforderlich. Zuständig ist die Bezirksregierung Düsseldorf.

8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

8.1 **Vermeidungsmaßnahme 1a bau-/ rückbaubedingt: Bauzeitpunkt Optimierung Vögel**
Die Beseitigung der Vegetation/ Boden und vorbereitende Maßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten d.h. außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September stattfinden. Bei einer Vorhabenumsetzung im Zeitraum 1. März bis 30. September sind die im Winter geräumten bzw. gerodeten Flächen bis zum Beginn der Inanspruchnahme durch geeignete Maßnahmen vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel darauf ansiedeln (z.B. Freischneiden, Grubbern, Mulchen, keine Anlage bzw. Entfernen von Holzmieten vor dem 1. März).

8.2 **Vermeidungsmaßnahme 1b bau-/ rückbaubedingt: Rodungs-/ Rückbauzeitpunkt Optimierung Fledermäuse**
Die Rodung von Bäumen mit Rindenstörstellen sollen innerhalb der Winterruhezeit von Fledermäusen d.h. zwischen Anfang Dezember und Ende Februar erfolgen. Alternativ kann eine Baum-/ Gebäudekontrolle im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden (vgl. V2). Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass in Einzel-/ Zwischenquartieren ruhende Individuen gestört und/ oder verletzt werden (v.a. Männchenquartiere) und damit der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen) eintreten kann.

8.3 **Vermeidungsmaßnahme 2 bau-/rückbaubedingt**
Ökologische Baubegleitung: Falls die Umsetzung der vorbereitenden Maßnahmen innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September bzw. bis Anfang Dezember stattfinden soll, ist vorab eine Ökologische Baubegleitung einzurichten (vgl. Maßnahme V1a und V1b), die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt zeitnah vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Fachmann.

8.4 **Vermeidungsmaßnahme 3 - anlagebedingt: Verbauung von Vogelschutzgläsern**
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 Umweltanwaltschaft, 5. Auflage) bzw. SCHMID et al. 2022 (s.o.) zu verwenden

8.5 **Vermeidungsmaßnahme 4 bau-/ betriebsbedingt: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen**
Der Baustellenbetrieb sollte möglichst in den taghellen Stunden ohne Ausleuchtung der Baustelle erfolgen. Bei einer evtl. erforderlichen Beleuchtung der Baustelle ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung möglichst zielgerichtet ohne Abstrahlung nach oben oder in die umliegenden Freiflächen und Gebüsch- und Waldbereiche erfolgt.
Da es sich um den Bau einer Mehrzweckhalle mit Veranstaltungen bis in die Nachtstunden handelt und das Feuerwehrgerätehaus auch ggf. nachts beleuchtet wird, 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 warmweißen LEDs (z.B. schmalbandige Amber oder PC Amber LED, Lichtfarbe <= 2.700 Kelvin, besser <= 2.400 Kelvin).

8.6 **Vermeidungsmaßnahme 5 bau-, anlagenbedingt - Erhaltung des Quartierangebots für Zwergfledermäuse**
Da es angrenzend im Plangebiet einen Quartierverdacht für Einzel- bzw. Zwischenquartiere für Zwergfledermäuse gibt, sollten am Neubau künstliche Fledermaus-Sommerquartiere für Zwergfledermäuse integriert werden. Als künstliche Quartiere eignen sich z.B. Fassadenquartiere, wie sie u.a. von der Firma Schwegler angeboten werden (z.B. wartungsfreie Fledermaus-Wandschalen oder Fledermaus-Fassaden-röhren). Es wird empfohlen mindestens 2 * 2 Quartiere unterschiedlich exponiert gemäß den Empfehlungen des Herstellers anzubringen.

9. Produktenfernleitung (Nato-Pipeline) Lüxheim-Altenrath
Der dinglich gesicherte 10 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen incl. Zaunfundamente, Mauern, usw.), Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden. Einsichtnahme der Leitung und Zugang zwecks Wartung müssen gewährleistet bleiben. Nutzung und Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedürfen der vorherigen Zustimmung des BAIUDBw KomZ BauMGMT (Eigentümer und Verwalter) und ggf. des Abschlusses eines Vertrages. Die Planungen für die Überfahrt sind frühzeitig abzustimmen. Arbeiten im Schutzstreifen dürfen nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH (FBG), Horlstrasse 12, 55743 Idar-Oberstein (Verantwortliche für Betrieb) durchgeführt werden. Geplante Maßnahmen im Schutzbereich sind der FBG mit Detailplänen zur Prüfung vorzulegen. Die „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ sind zu beachten.

10. 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.

11. Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers (L 84)

11.1 **Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers**
Anpassungsarbeiten, Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstige Veränderungen im Bereich des Straßenkörpers der klassifizierten Straßen dürfen nur mit besonderer Erlaubnis und nach den näheren Angaben der Straßenbauverwaltung bzw. nur auf gesonderten Antrag nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung mit Straßen.NRW vorgenommen werden.

11.2 **Vorgaben in der 20m- und 40m-Zone gemäß §§ 25 u. 28 StrWG NRW**
Außerhalb derOrtsdurchfahrtenbedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer **Entfernung bis zu 40 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 25 StrWG NRW).
Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer **Entfernung bis zu 20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden bzw. bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 StrWG NRW).

11.3 **Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke von den Straßenanschlüssen zur Landesstraße sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) einzuhalten und dauerhaft freizuhalten. Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartepflichtige Fahrzeugführer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

12. Starkregenvorsorge
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.

ZEICHENERKLÄRUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
GH max.9,0 max. Gebäudehöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

N Standort für die Versickerungsanlage (Rigole)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Produktenfernleitung unterirdisch
Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (Öffentlich)
Parkanlage, siehe textl. Festsetzungen Punkt I.5.1
H Hundefreilauffläche, siehe textl. Festsetzungen Punkt I.5.2

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr.9 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A1 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche A1, siehe textl. Festsetzungen Punkt I.6.1
E1 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhaltungsmaßnahme E1, siehe textl. Festsetzungen Punkt I.6.2
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Punkt I.5.2
E 2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen, Erhaltungsmaßnahme E2, siehe textl. Festsetzungen Punkt I.7.2

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

D vermutetes Bodendenkmal

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Flächen für Stellplätze
51092001-0 Altablagerung Nr. 51092001-0
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fluglärm Nachtschutzzone Schutz gegen Fluglärm, nachrichtliche Übernahme aus dem FNP 2015
40,0m Zone gem. §25 StrWG NRW

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

Gebäude / Bestand aus ALKIS
Nebengebäude / Bestand
\# paralele Konstruktion
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
2057 Flurstücksnummer
vorhandener Zaun
vorhandene Böschung
109.47 Geländehöhe in m ü. NHN
111.51 Bordsteinkante in m ü. NHN
First=116.40 Firsthöhe in m ü. NHN
Höhen über NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN92
Whs I SD Wohnhaus, I-geschossig, Satteldach
vorhandener Baum
vorhandener Nadelbaum
KD=56.58 Kanaldeckel
Verkehrsschild



VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 05.07.2023) und die topografische Aufnahme des Ing. Büro Apel vom August 2015 zugrunde.

Troisdorf, 25.07.2025 — Der Bürgermeister Im Auftrag — [Unterschrift] Vermessungsingenieur

Troisdorf, __.__.____ — ....gez. .... Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Troisdorf, 25.07.2025 — Der Bürgermeister Im Auftrag — [Unterschrift] Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 12.08.2025 — Der Bürgermeister Im Auftrag — A. Huth — Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 den Beschluss zur erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Troisdorf, 12.08.2025 — [Unterschrift] Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 24.08.2016 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am19.08.2016 gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 12.08.2025 — Der Bürgermeister Im Auftrag — A. Huth — Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 01.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 25.08.2025 — [Unterschrift] Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 26.02.2024 bis 28.03.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 24.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 27.8.25 — Der Bürgermeister In Vertretung — [Unterschrift] Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 17.06.2025 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 1.10.2025 — [Unterschrift] Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung).
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).
Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, 1.10.2025 — [Unterschrift] Bürgermeister

In - Kraft -Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 13.12.25 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 29.12.25 — Der Bürgermeister In Vertretung — [Unterschrift] Technischer Beigeordneter

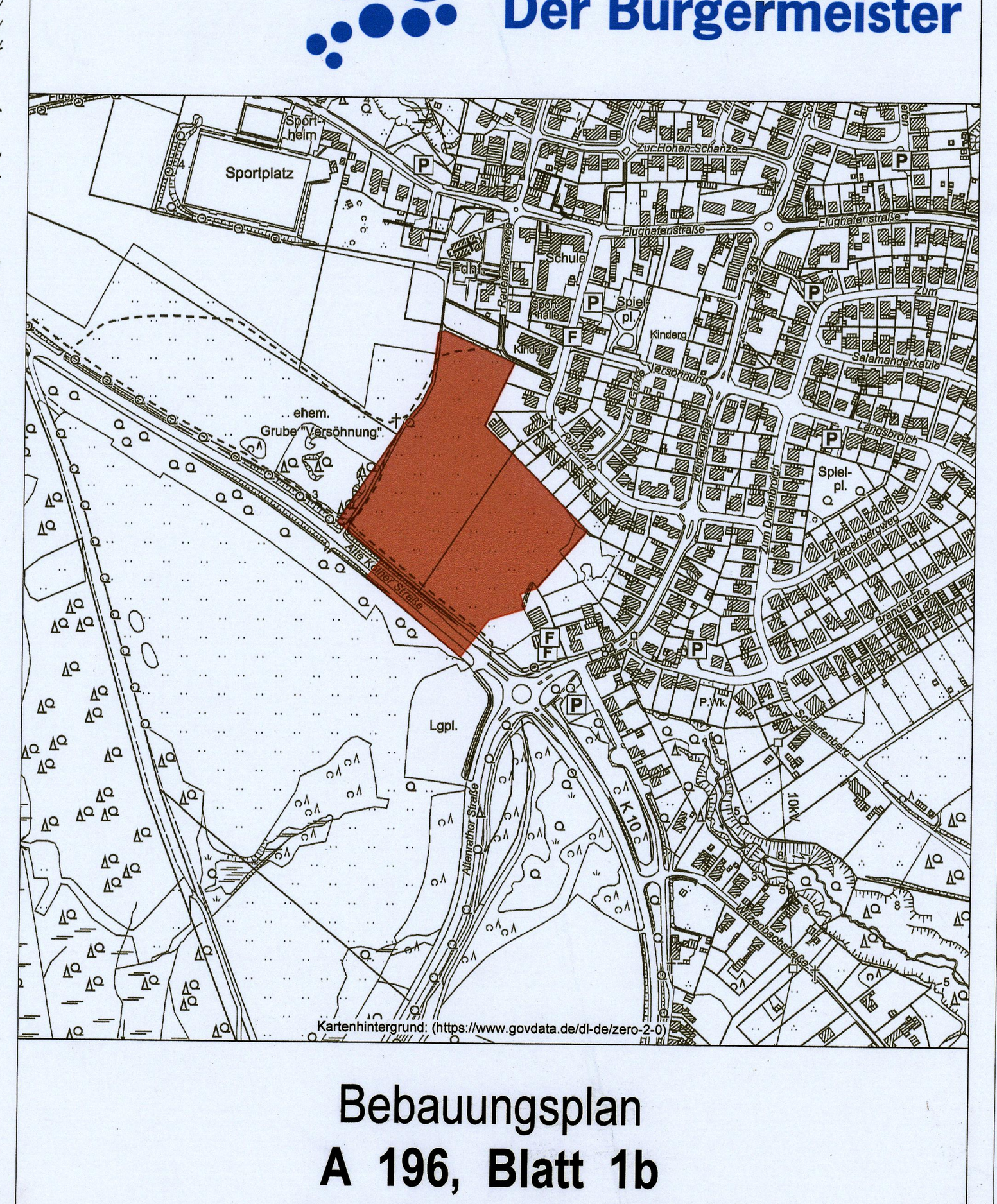
Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. 12.2022 (BGBl. I S. 2240)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

N

0 10 20 30 40 50

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
A 196, Blatt 1b
Troisdorf - Altenrath

Stadtplanungsamt

Rechtskraft: 13.12.2025

Maßstab 1:500