Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MD — Dorfgebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Firstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich/privat)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

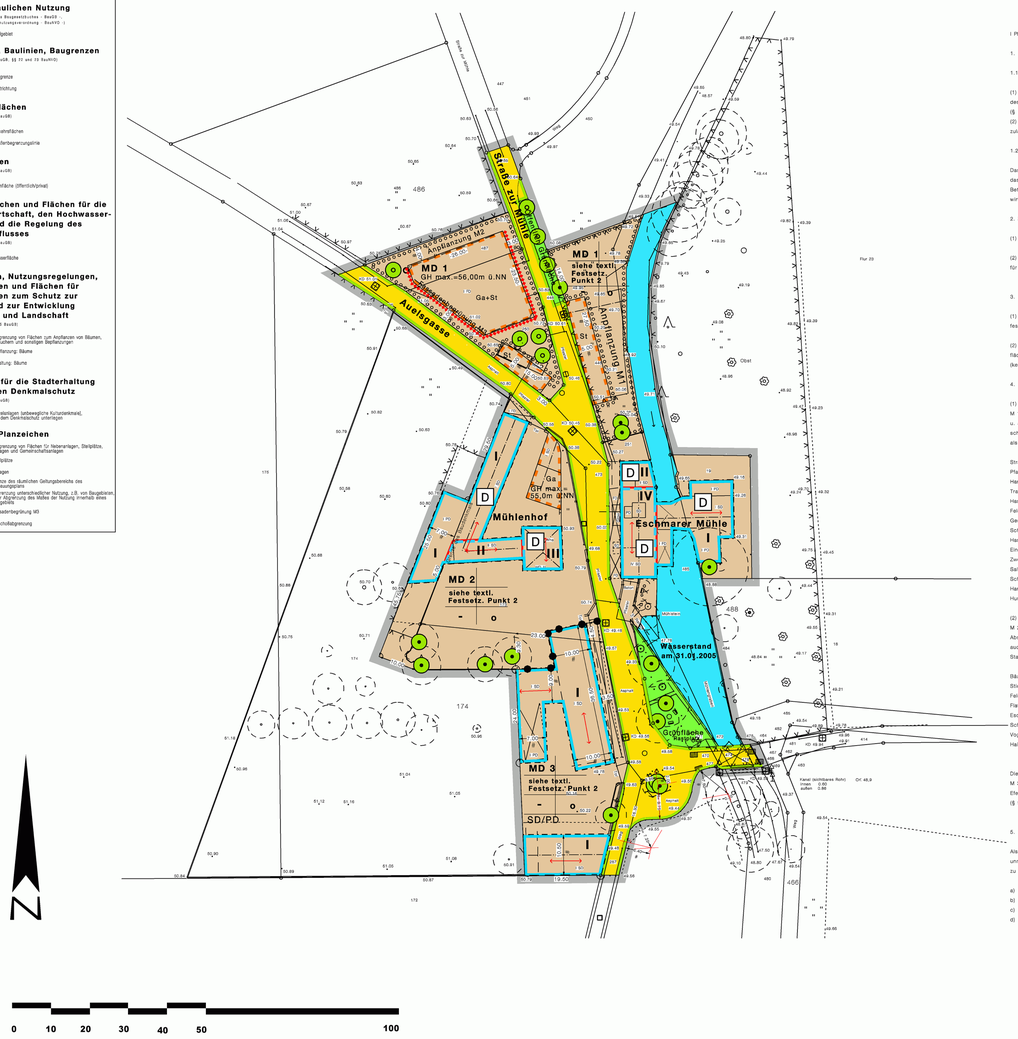
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen baubeseglicher Kulturdenkmal, die dem Denkmalschutz unterlagen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Fassadenbegrünung WS
- Geschoßbegrenzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan E 160
der Stadt Troisdorf

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

1.1 Dorfgebiet MD 1 u. 2 (§ 5 BauNVO)

(1) Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauN-VO).
(2) Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Dorfgebiet MD 3 (§ 5 BauNVO)

Das Dorfgebiet MD 3 wird im Verhältnis zu den übrigen im Plan festgesetzten MD-Gebieten in der Weise gegliedert, dass ausschließlich Wirtschafts- und Lagergebäude, die einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung oder einem Betrieb der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen, zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Die zulässige Grundfläche entspricht dem Flächenmaß der überbaubaren Grundstücksfläche.

(2) Die zulässige Geschossfläche entspricht dem Flächenmaß der durch Baugrenzen festgesetzten Grundflächen für unterschiedliche Geschossigkeiten multipliziert mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

(1) Eine Nutzung durch Garagen und Stellplätze im MD 3-Gebiet ist darauf beschränkt, dass diese der im Gebiet festgesetzten Hauptnutzung oder einer in den übrigen MD-Gebieten zulässigen Nutzung dienen (§ 12 Abs. 6 BauN-VO).

(2) Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur nicht überdachte Anlagen zulässig (keine Carports).

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(1) In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche der Maßnahme M 1 ist die Ufervegetation entlang des Mühlengrabens zu erhalten. Im Übrigen sind einheimische Sträucher der u. a. Auswahlliste zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern darf einen Abstand von 1,20 m nicht überschreiten. In Randbereichen zu festgesetzten Stellplätzen ist anstelle von Sträuchern auch Efeu – Hedera helix als reiner Bodendecker (5 Stck/qm) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Sträucher,		2xv., o.B. 100-150
Pfaffenhütchen	–	Euonymus europaeus
Hartriegel	–	Cornus sanguinea
Traubenkirsche	–	Prunus padus
Hasel	–	Corylus avellana
Feldahorn	–	Acer campestre
Gemeiner Schneeball	–	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	–	Sambucus nigra
Hasel	–	Corylus avellana
Eingr. Weißdorn	–	Crataegus monogyna
Zweigr. Weißdorn	–	Crataegus laevigata
Salweide	–	Salix caprea
Schlehe	–	Prunus spinosa
Hartriegel	–	Cornus sanguinea
Hundsrose	–	Rosa canina

(2) In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche der Maßnahme M 2 sind einheimische Sträucher der o. a. Auswahlliste zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern darf einen Abstand von 1,20 m nicht überschreiten. In Randbereichen zu festgesetzten Stellplätzen ist anstelle von Sträuchern auch Efeu – Hedera helix als reiner Bodendecker zulässig (5 Stck/qm). In der Fläche sind an den festgesetzten Standorten Einzelbäume aus der u. a. Auswahlliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Bäume,		3xv.m.Db 16-18
Stieleiche	-	Quercus robur
Feldulme	-	Ulmus minor
Flatterulme	-	Ulmus laevis
Esche	–	Fraxinus excelsior
Schwarzpappel	-	Populus nigra
Vogelkirsche	–	Prunus avium
Hainbuche	–	Carpinus betulus

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Wände des im MD 1-Gebiet festgesetzten Garagengebäudes sind als Maßnahme M 3 zur Aufwertung des Landschaftsbildes in mehrfachem Wechsel mit Wilden Wein - Parthenocissus quinquefolia und Efeu - Hedra helix zu begrünen, sowait Öffnungen oder Einrichtungen am Gebäude dem nicht entgegenstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft

Als Arten schützende Maßnahme M 4 sind die folgenden Nist- und BrutHilfen an den Gebäuden im MD 1-Gebiet und der unmittelbaren Umgebung der Gebäude in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde einzurichten und dauerhaft zu dulden:

a) 2 Steinkauzbrutkästen
b) 2 Nisthilfen für Mauersegler
c) 1 Nisthilfe für Rauchschwalben im Durchfluss des Mühlengrabens unter dem Gebäude (z.B. Holzbetonrieleste)
d) 5 Fledermausnistkästen der Fa. Schwegler (oder vergleichbar)

II. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6. Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt zu allen Seiten an das im Landschaftsplan Nr. 6 des Rhein-Sieg-Kreises festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Siegaue an. Abweichungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen daher insbesondere mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein. Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Naturschutz, ist in diesen Fällen regelmäßig zu beteiligen.

7. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Troisdorf-Eschmar, Wasserschutzzone III.
Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung Troisdorf-Eschmar sind zu beachten. Das Errichten, Erweitern, wesentliche Ändern und die Nutzungsänderungen von gewerblich genutzten baulichen Anlagen (ausgenommen freiberufliche Tätigkeiten) sowie das Anlegen, Errichten, Erweitern und wesentliche Ändern von Verkehrsanlagen (Parkplätze, Straßen, Wege) ist nach der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Entsprechende Anträge auf Genehmigung sind beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, einzureichen.

8. Baudenkmalbestand

Die gekennzeichneten Gebäude des historischen Wassermühlenkomplexes erfüllen die Denkmaleigenschaft des § 2 Denkmalschutzgesetz NRW. Das eigentliche Mühlengebäude, in der Planzeichnung als "Eschmarer Mühle" bezeichnet, ist seit dem 28.07.1983 in die Denkmalliste der Unteren Denkmalbehörde eingetragen. Das Wohnhaus des ehemaligen Mühlenbesitzers mit Wirtschaftsgebäuden, in der Planzeichnung als "Mühlenhof" bezeichnet, ist im Denkmalverzeichnis des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege enthalten und ist zur Eintragung in die Denkmalliste empfohlen (Stand 01.01.2007).

9. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.: 02206/9030-0, Fax.: 02206/903023 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03/05) zugrunde.

Troisdorf,..... 26.04.2007 .....
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Westphal
Vermessungsingenieur

Troisdorf,.....
.....
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf,.....
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Stadtplanungs-u. Vermessungsamt

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

Troisdorf,..... 26.04.2007 .....
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Westphal
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung- und Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf,..... 27.04.2007 .....
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ... 17.04.97 ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf,..... 30.04.2007.....
F.Herrmann .....
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ... 09.02.06 ..... und öffentlicher Auslegung des Planvorentwurfes vom 10.02.06 bis 03.03.06 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf,..... 27.04.2007 .....
Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ... 14.12.06 ..... den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf,..... 20.04.2007 .....
F.Herrmann .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ... 29.12.06 bis 29.01.07 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 19.12.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs.2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf,..... 07.05.2007 .....
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Lehmann
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am.....den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf,.....
.....
vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ... bis..... gem.§ 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs.2 u. § 4 Abs.2 BauGB und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird,von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf,.....
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ... 17.04.2007 ... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf,..... 08.05.2007 .....
.....Uedelhoven .....
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, ... 08.05.2007 .....
Siegel
.....Uedelhoven .....
Bürgermeister

Inkrafttreten

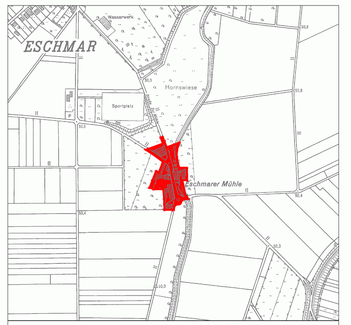
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 08.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf,..... 08.05.2007 .....
Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Lehmann
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 613).
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 483)

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 — Auszug/Abz. aus der DGK 5 / Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

E 160

Maßstab 1: 500

Rechtskräftig seit dem 08.05.2007