Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Bebauugnsplan E 66 Blatt 3 und der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster- Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.11.2017) zugrunde.

Troisdorf, 28.03.2019 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 28.03.2019 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 01.04.2019 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

S. Kriege
Leiter Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 06.09.2017 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 01.04.2019 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 01.04.2019 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.02.2018 bis 15.03.2018 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 03.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird,von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 02.04.2019 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Schaaf
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 02.04.2019 — FG. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.09.2018 bis 17.10.2018 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben sind am 08.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 02.04.2019 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Schaaf
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26.02.2019 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 04.04.2019 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung).

Troisdorf, 04.04.2019 — Siegel — K.W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 13.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 16.04.2019 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Schaaf
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. <u>Art der baulichen Nutzung</u> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6, § 4 und § 6 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2) sind Tankstellen nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur bis zu einer Größe von 200m² Nutzfläche oder Verkaufsfläche zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern der zentrale Versorgungsbereich von Sieglar nicht gefährdet wird.

2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 **Vollgeschosse**
Über die angegebene Zahl der Vollgeschosse mit senkrechten Außenwänden hinaus kann im MI und WA2 ein drittes Vollgeschoss im Dach zugelassen werden. Die angegebene Geschossflächenzahl erhöht sich dadurch nicht. (Drempel sind nicht zulässig, siehe Festsetzung II.1.)

2.2 **Trauf- und Firsthöhe**
Unter Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Pultdächern ist die untere Traufe maßgebend. Bei Flachdächern wird mit Traufhöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung bezeichnet. Bei Staffelgeschossen ist unter Traufhöhe die Oberkante des darunter liegenden aufgehenden Hauptmauerwerkes zu verstehen. Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 61,2m NHN, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 64,7m NHN betragen. Abweichungen bei zurückspringenden Teilen können als Ausnahme zugelassen werden.

Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut (obere Traufe) und bei Flachdächern die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung. Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 66,7m NHN, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 69,7m NHN betragen.
Ausnahmen können für Dachaufbauten zugelassen werden, sofern diese mindestens 1,0m von der Außenfassade des Gebäudes zurückspringen.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels in m NHN (Meter über Normalhöhennull).

2.3 **Abweichungen im MI** (Aktiver Bestandsschutz)
Für Instandhaltungs-, Modernisierungs- und geringfügige Erweiterungsmaßnahmen an rechtmäßig begründetem Gebäudebestand innerhalb der eingeschossigen Anbauzone des MI, können Überschreitungen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zugelassen werden, soweit diese die zulässigen Maße des südöstlichen (straßenseitigen) Teils des MI nicht überschreiten.

2.4 **Geschossflächenzahl** (GFZ) bei Eckgrundstücken
Auf Eckgrundstücken kann eine Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) als Ausnahme zugelassen werden, soweit dies erforderlich ist, um eine einheitliche Bebauung zu erzielen.

2.5 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze**
Im WA1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch nicht überdachte Stellplätze und ihre Zufahrten bis 0,84 zulässig.

3. <u>Abweichende Bauweise</u> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
Innerhalb der eingeschossigen Anbauzone des MI (= <u>abweichende Bauweise</u> a_1) kann auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Wird nicht auf die Grundstücksgrenzen gebaut, so ist ein Grenzabstand gemäß § 6 BauO NRW einzuhalten.

Im WA1 südöstlich der Straßenverkehrsfläche (= abweichende Bauweise a_2) ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Abknickende oder verspringende Grundstücksgrenzen innerhalb des seitlichen Grenzverlaufs sind als seitliche Grundstücksgrenzen zu betrachten und lösen keine Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW aus.

4. <u>Firstrichtung</u> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die zulässigen Firstrichtungen im WA1 und MI sind zeichnerisch festgesetzt. Bei Grenzbebauung ist die Firstrichtung des Nachbargebäudes zu übernehmen.

5. <u>Garagen, Carports, Stellplätze</u> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können sie als Ausnahme zugelassen werden. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6. <u>Mindestgröße der Baugrundstücke</u> (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 225 m² festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 BauO NRW)

1. <u>Dachgestaltung- und aufbauten</u>
Drempel sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis zu einer Breite von höchstens 2,0m, Dacheinschnitte (eingezogene Balkone / Loggia) bis zu einer Breite von max. 3,0m zulässig.

2. <u>Grundstücksfreiflächen</u>
Die nicht überbauten Flächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro 150m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ersatzpflanzungen gemäß städtischer Baumschutzsatzung können hierauf angerechnet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. <u>Kampfmittel</u>
Das gesamte Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (KBD) überprüft (Auswertung von Luftbildern, Schreiben vom 19.02.2018 und 25.09.2018, AZ 22.5-3-5382068-88/18 und -638/18). Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt es demnach nicht. Eine Überprüfung auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich. Eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist daher nicht unwahrscheinlich kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher ist folgendes zu beachten: Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen. Das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD ist dabei zu beachten.

2. <u>Bodendenkmalpflege</u>
Beim Auftreten von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Be-/Funden ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.02206/ 80039, Fax 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmäler und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW). xDie Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. <u>Artenschutz</u>
Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gem. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor der Gehölzentfernung und einem Abriss sind Bäume, Gebäude und Schuppen durch einen Fachgutachter bezüglich eines Vorkommens geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) zu prüfen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz vorzulegen. Gegebenenfalls ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Die Auflagen der jeweiligen Abrissgenehmigung sind zu beachten. Im Fall des Fundes planungsrelevanter Arten ist das weitere Vorgehen unmittelbar mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. <u>Wasserschutzzone</u>
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung 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 erlaubnispflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. Hinweis Nr. 5). Der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen genehmigungspflichtig ist. Stellplätze und befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

5. <u>Beseitigung von Niederschlagswasser</u>
Gemäß § 44 Abs. 1 LWG sind anfallende unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen nach Maßgabe des §55Abs. 2 WHG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser auf Wunsch des Bauherrn erfolgen soll, sind die Beschränkungen der Wasserschutzzone (s. Hinweis Nr. 4) zu beachten.

6. <u>Bodenmaterial / -aushub</u>
Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet nach vorhergehender Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.



7. <u>Altlasten</u>
Auf dem derzeitigen Grundstück Rheinstraße 24 wurde in der Vergangenheit eine KFZ-Werkstatt betrieben. Es befanden sich dort eine Hoftankstelle mit Lagertanks, eine KFZ-Pflegehalle mit Wartungsgrube, ein Altöltank u. ein Benzinabscheider sowie im Außenbereich eine Sickergrube und ein weiterer Schacht. Wegen dem ehemaligen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wurde der ehem. Betrieb als Altstandort und altlastverdächtige Fläche im Altlasten- u. hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registriert (Nr. 5208/3040-0). Die Flächenabgrenzung umfasst das WA1, das MI und die Straßenverkehrsfläche der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung.

Im Rahmen einer nutzungsorientierten Gefährdungsabschätzung wurden in den Bereichen mit Kontaminationspotenzial keine relevanten Umweltbelastungen hinsichtlich der Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser festgestellt. Der Altlastenverdacht ist insoweit ausgeräumt. Dennoch wird im Gutachten empfohlen, potenzielle Spiel- und Grabeflächen für Kinder aus Gründen des vorsorglichen Bodenschutzes mit einem Oberbodenmaterial in einer Dicke von mindestens 0,35 m zu übererden.

Werden wider Erwarten bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. ist ein sachverständiger Gutachter mit der Untersuchung der Verunreinigung (Kontamination) zu beauftragen (d. h. räumliche Eingrenzung des Schadens, Entnahme von Bodenproben und Veranlassung von Analysen). Das Untersuchungsprogramm ist in Absprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz durchzuführen.

Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- 1,0 — Geschossflächenzahl
- 0,8 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II — Zahl der Vollgeschosse

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

- a — abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Punkt 3
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

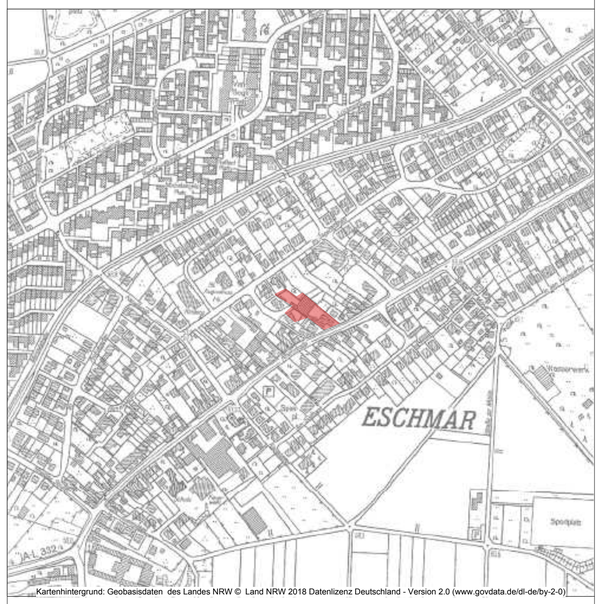
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ga — Flächen für Garagen und Carports
- SD / FD — Satteldach / Flachdach
- 40°- 50° — Dachneigung
- Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nutzungsschablone (MI | II; 0,4 | 1,0; - | g; SD 40°- 50°)

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

- Gebäude / Bestand
- # — paralelle Geraden
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 829 — Flurstücksnummer

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Kartenhintergrund: Geobasisdaten des Landes NRW © Land NRW 2018 Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bebauungsplan
E 66, Blatt 3, 4. Änderung
Stadtteil Troisdorf - Eschmar

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Rechtskraft: 13.04.2019 — Maßstab 1:500