Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

(1) In den festgesetzten Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) sind gem. § 1 Abs.5 BauNVO Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen.
(2) In den festgesetzten Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) werden Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO Abs. 3 (Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(3) In den überbaubaren Flächen der als MD* gegliederten Dorfgebiete sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig, bevor nicht gutachterlich nachgewiesen ist, dass durch verringerte Geräuschemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Bergheimer Str. 1 eine konfliktfreie sonstige (betriebsungebundene) Wohnnutzung möglich ist oder das Hofgebäude konfliktfrei umgenutzt wird.
(4) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(1) In den festgesetzten Baugebieten sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Tiefgaragen zulässig, sofern diese vollständig mit einer mindestens 0,35 m starken Mutterbodenauftrag abgedeckt und begrünt sind.
(2) Die überbaubare Grundstücksfläche kann durch Balkone bis zu 2,0 m überschritten werden, durch Terrassenüberdachungen im Erdgeschoss bis zu 3,50 m.

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 350qm, für Doppelhaushälften 250 qm.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

(1) Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports (Ca) und nicht überdachte Stellplätze (St) zulässig.
(2) Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(3) Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung nicht entgegenstehen, eine Störung der rückwärtigen Wohngärten und der Zweckbestimmung der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünfläche ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

5. Höhen baulicher Anlagen

Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Bauteile auf dem Dach wie z. B. Schornsteine, die die Firsthöhe um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

6. Schallschutzvorkehrungen

(1) Die in erster Bautiefe direkt und seitlich der Rheinstraße zugewandten Fassaden sind dem Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 - 75 dB (A). Die in erster Bautiefe direkt und seitlich der Bergheimer Straße zugewandten Fassaden sind dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 - 70 dB (A). Für schutzbedürftige Räume i. S. § 2 Abs. 2 der 24. BImSchV (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume in Ausbildungsstätten, Büro-, Praxis- und Laborräume sowie Vortrags-, Sitzungs- und Leseräume) ist für die genannten Fassaden ein Gesamtschalldämm-Maß R´w,res von 45 dB (A) für die Rheinstraße und 40 dB (A) für die Bergheimer Straße einzuhalten. Bei einem üblichen Fenster-/ Außenwandverhältnis wird in der Rheinstraße der Schallschutz durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse (SSK) 4 gemäß VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen erreicht mit einem Schalldämm-Maß R´w > 37 dB, in der Bergheimer Straße durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse (SSK) 3.
(2) Das genannte Schalldämm-Maß ist bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Veränderungen, die die Außenwandhülle betreffen (z. B. die Erneuerung von Fenstern) einzuhalten. Nach Realisierung des Straßenbauprojekts L332n (Ortsumgehung Sieglar/Eschmar) in seinen beiden Bauabschnitten ist von einer prognostizierten Halbierung der Verkehrsmenge in der Rheinstraße auszugehen. In diesem Fall kann für den Außenlärm auf der Grundlage amtlicher Verkehrszählungen vom Lärmpegelbereich IV ausgegangen werden. In begründeten anderen Einzelfällen können auf schalltechnischen Nachweis Abweichungen zugelassen werden.
(3) Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sowie die in Abs. 1 genannten schutzbedürftigen Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m³/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

7. Bindungen für Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und ggf. bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

8. Dachform

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

9. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(1) Die von öffentlichen Flächen einsehbaren Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in der Länge einzeln oder insgesamt 60 % der Traufenlänge nicht überschreiten. Als Traufenlänge wird der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände bestimmt.
(2) Dachgauben in Spitzböden (zweite Dachgeschossebene) sind unzulässig.

10. Dachfarben

(1) Festgesetzte geneigte Dächer sind einschließlich Zwerchgiebel und Gauben mit anthrazit bis schwarzen oder braunen, nicht reflektierenden Materialien einzudecken.
(2) Zur Erfüllung des Bestimmtheitsgebotes werden für die in Abs. 1 genannten Farben folgende Farbmuster gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K 1 festgelegt:

a. Anthrazit i. S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 7016, 7021;
b. Schwarz i. S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 8022, 9004, 9011;
c. Braun i. S. der Farbvorschriften entspricht den Vergleichsfarben RAL 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8024, 8025.

11. Werbeanlagen

(1) Die Zulässigkeit von Werbeanlagen in den festgesetzten Dorfgebieten ist beschränkt auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.
(2) An Gebäuden sind Werbeanlagen auf das Erdgeschoß bzw. die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken. Leuchtwerbung mit Wechselschaltung und einzelne Anlagen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 5,0 qm sind unzulässig. Die Gesamtansichtsflächen aller Werbeanlagen je Grundstück dürfen 10,0 qm nicht überschreiten.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

12. Kampfmittel

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf den Baugrundstücken eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 21.1.2011 AZ. 22.5-3-5382068-306/11). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.
(2) Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

13. Bodenmaterial / Bodenaushub

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

14. Wasserschutzzone

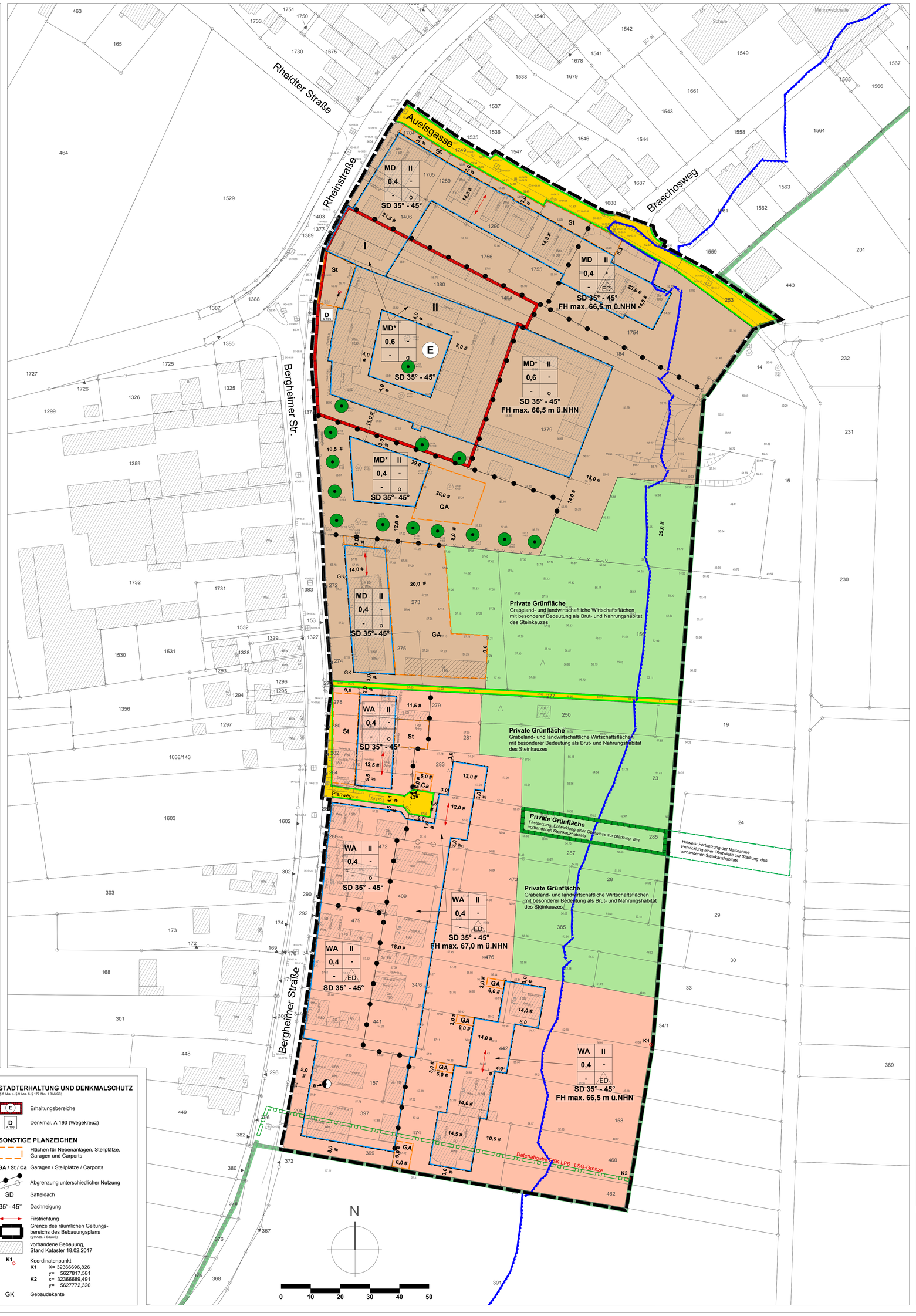
(1) Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, geändert durch Änderungsverordnung vom 04.02.1999, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1999, 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 Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
(2) 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. Es wird außerdem besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind und der Einbau von Recyclingbaustoffen erst nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig ist.

15. Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannter 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.

16. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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 für den Fortgang ist abzuwarten.



Legende

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- FH max. ü. NHN — maximale Firsthöhe 66,50m über NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN2016

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

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Elektrizität

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

- Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Hochwasserrisikogebiet HQ 100 Datenquelle: BZR Köln, Dezernat 54, Stand 2012

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)

- Entwicklung einer Obstwiese zur Stärkung des vorhandenen Steinkauzhabitats
- Bäume - Erhaltung
- L — Landschaftsschutzgebiet

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BAUGB)

- E — Erhaltungsbereiche
- D, A 193 — Denkmal, A 193 (Wegekreuz)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
- GA / St / Ca — Garagen / Stellplätze / Carports
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SD — Satteldach
- 35°- 45° — Dachneigung
- Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene Bebauung, Stand Kataster 18.02.2017
- K1 — Koordinatenpunkt
  - K1 X= 32366696,826 Y= 5627817,581
  - K2 X= 32366689,491 Y= 5627772,320
- GK — Gebäudekante

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.02.2017) und die topografische Aufnahme des Ing. Büro Apel (März 2013) zugrunde.

Troisdorf, 06.12.2018 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / A. Cordier / Vermessungsingenieur

Troisdorf, 11.12.2018 — ...gez. Apel / Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 06.12.2018 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / Chrispeels / Leiter Stadtplanungsamt

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

Troisdorf, den 06.12.2018 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / A. Cordier / Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 06.12.2018 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / Chrispeels / Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 10.06.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 15.06.2010 bekannt gemacht.

Troisdorf, 13.12.2018 — F. Herrmann / Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 08.11.2011 durchgeführt worden.

Troisdorf, 06.12.2018 — Der Bürgermeister / Im Auftrag / Chrispeels / Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 30.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 13.12.2018 — F. Herrmann / Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.04.2017 bis 17.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 08.04.2017 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, 17.12.2018 — Der Bürgermeister / In Vertretung / W. Schaaf / Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 04.12.2018 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 18.12.2018 — K.W. Jablonski / Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 18.12.2018 — Siegel — K.W. Jablonski / Bürgermeister

In-Kraft-Treten

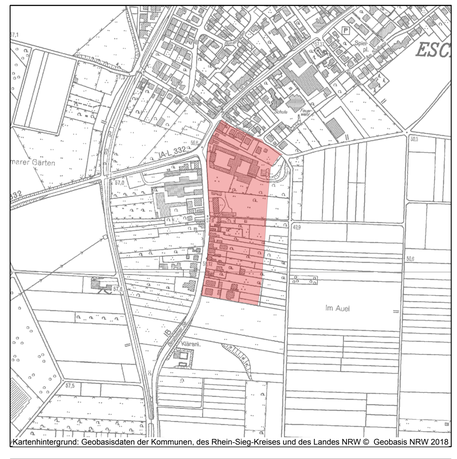
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 12.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 14.01.2019 — Der Bürgermeister / In Vertretung / W. 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Kartenhintergrund: Geobasisdaten der Kommunen, des Rhein-Sieg-Kreises und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018

Bebauungsplan
E 66, Blatt 5

Rechtskraft: 12.01.2019

Maßstab 1:500