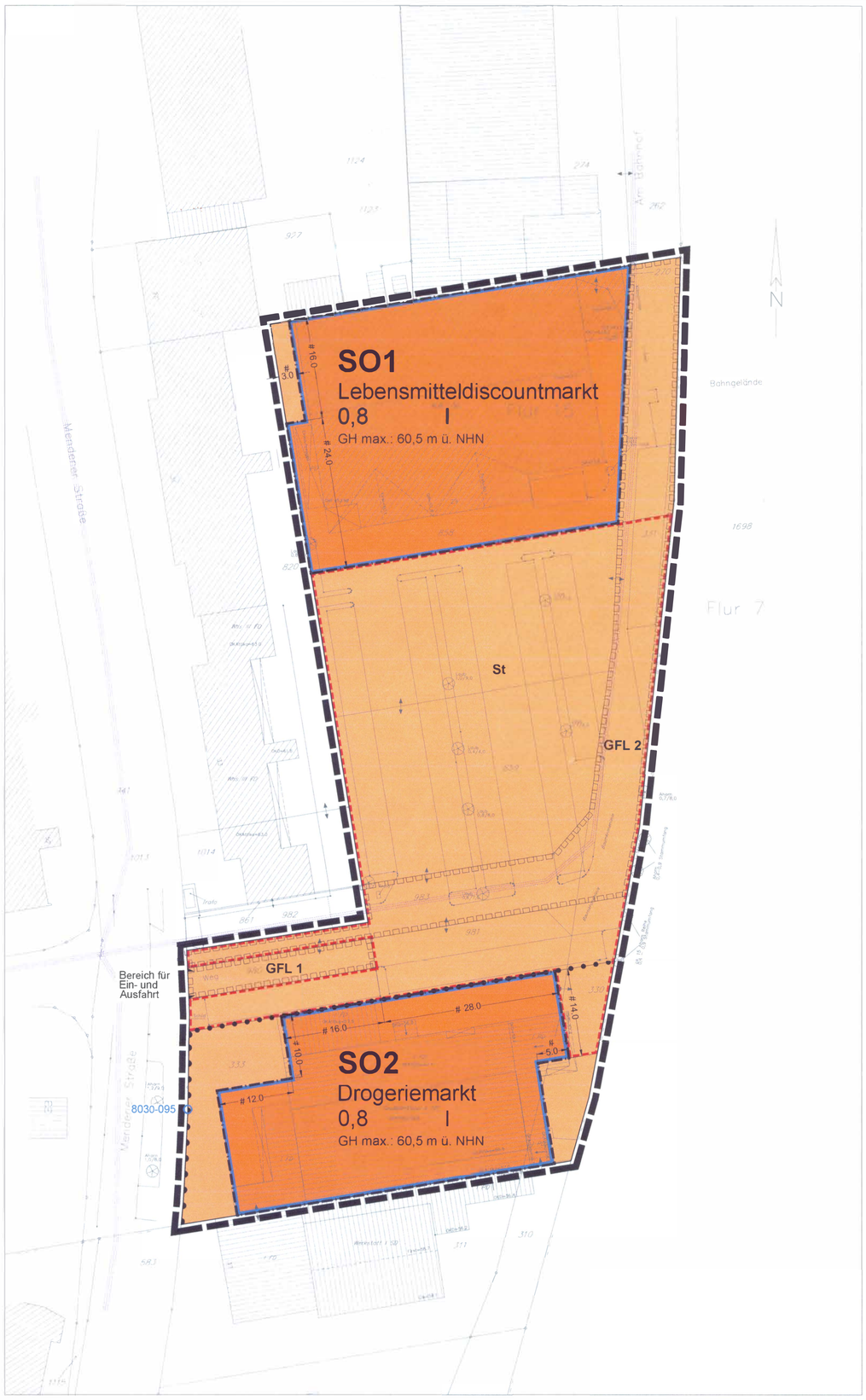


Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

1. 2. — 1.überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche
Sondergebiet (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH max.: ...ü.NHN — maximale Gebäudehöhe
Vermerk: Höhen über NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN2016

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

Baugrenze

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

GFL 1 — Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zugunsten SO1 und SO2

GFL 2 — Geh- , Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Abwasserbetrieb

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Hinweise

8030-095 — Grundwassermessstelle

Kanalleitung

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 14.05.2018) und die topografische Aufnahme des Ing. Büros Vermessungsbüro Lühring Sonntag GbR vom 09.07.2018 zugrunde.

~~Troisdorf~~, __.__.____ — Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Vermessungsingenieur

Troisdorf, 13.12.2019 — .....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, __.__.____ — Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Bauordnung

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

Troisdorf, 15.12.2019 — ~~Der Bürgermeister~~
~~Im Auftrag~~
.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH erstellt.

Troisdorf, 10.12.2019 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung 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 03.02.2018 bekannt gemacht.

Troisdorf, 06.01.2020 — .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch den öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 14.01.2019 bis13.02.2019 durchgeführt worden.

Troisdorf, 08.01.2020 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 13.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 06.01.2020 — .....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.06.2019 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, 08.01.2020 — Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 03.12.2019 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 08.01.2020 — .....
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 08.01.2020 — Siegel — .....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 22.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 26.02.2020 — Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Technischer Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1 Lebensmitteldiscountmarkt

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Im „SO 1 Lebensmitteldiscountmarkt" ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm zulässig.

1.2 Sondergebiet SO 2 Drogeriemarkt

Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung eines Drogeriemarktes und einer Bäckerei.
Im „SO Einzelhandel" ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 qm zulässig. Zusätzlich ist im SO 2 eine Bäckerei mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 165 qm zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im SO 1 durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen um maximal 3 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

3 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und durch die Anpflanzung weiterer heimischer, standortgerechter Laubbäume zu ergänzen, so das sich insgesamt eine Anzahl von einem Baum je 5 angefangenen Stellplätzen ergibt.

B HINWEISE

1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2 Kampfmittel

Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten.

3 Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das (derzeit nicht notwendige) Entfernen von Gehölzen und der Abbruch des Bäckerei-Gebäudes außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Zugänge zum Bäckereigebäude sind auch hier bis zum Abbruch geschlossen zu halten, um keine Einflugmöglichkeit für planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten zu bieten.

4 Brandschutz

Für das Plangebiet wird als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h = 1.600 Liter pro Minute für notwendig erachtet. Der Abstand der Hydranten untereinander darf 120 m nicht überschreiten

5 Altlastenverdacht

Im Plangebiet besteht der Verdacht auf ein Vorliegen von großflächigen Bodenbelastungen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen, bei denen Erdaushub anfällt, sind besondere Vorkehrungen zu treffen. Das Bodenmaterial darf nur nach vorheriger Untersuchung und Abstimmung mit dem Amt für Natur- und Umweltschutz der Kreisverwaltung in anderen Baumaßnahmen verwertet werden.

6 Wasserschutz

Die vorhandene Grundwassermessstelle 8030-095 darf nicht beeinträchtigt werden oder muss ordnungsgemäß zurückgebaut werden.

7 Leitungen

Durch das Plangebiet verläuft der Hauptsammler des Abwasserbetriebes, der nicht überbaut werden darf. Im Grundbuch ist ein entsprechendes Abwasserkanalrecht für die Stadtgemeinde Troisdorf am 24.03.1970 eingetragen worden.

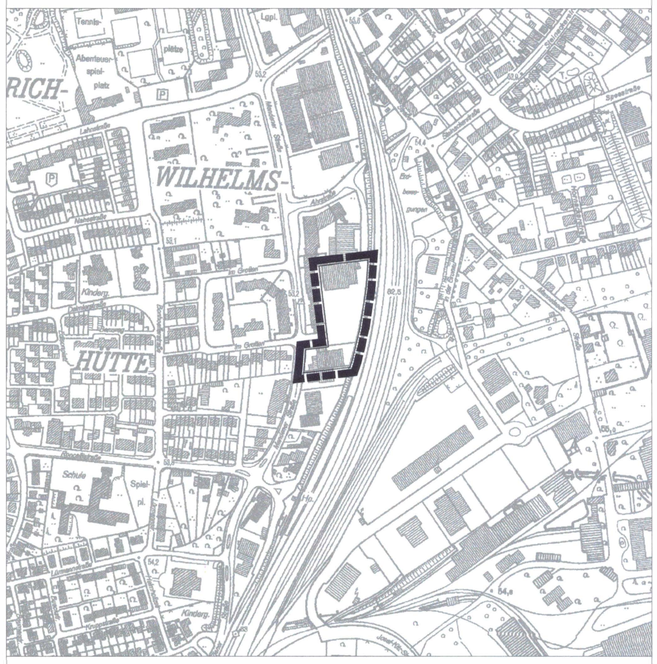
C ANLAGEN

Troisdorfer Liste

N

0 10 20 30 40 50

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
Friedrich - Wilhelms - Hütte/ H 105 Blatt 2, 1. Änderung

Stadtplanungsamt

Rechtskraft: 22.02.2020

Maßstab 1:500