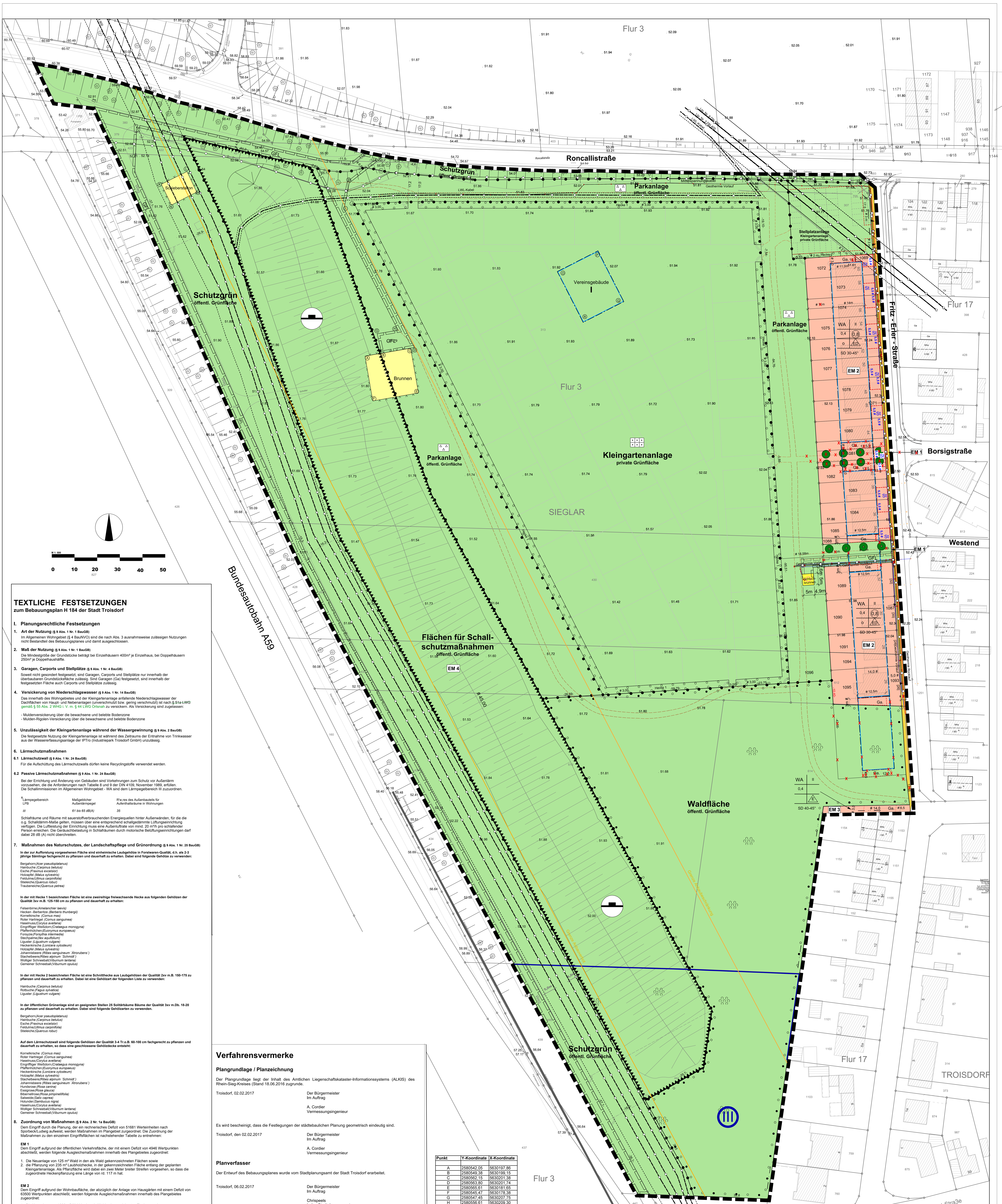


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan H 184 der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt bei Einzelhäusern 400m² je Einzelhaus, bei Doppelhäusern 250m² je Doppelhaushälfte.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sind Garagen (Ga) festgesetzt, sind innerhalb der festgesetzten Fläche auch Carports und Stellplätze zulässig.

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Wohngebietes und der Kleingartenanlage anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen (unverschmutzt bzw. gering verschmutzt) ist nach ~~§ 51a LWG~~ gemäß § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 LWG Ortsnah zu versickern. Als Versickerung sind zugelassen:

- Muldenversickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone
- Mulden-Rigolen-Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone

5. Unzulässigkeit der Kleingartenanlage während der Wassergewinnung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte Nutzung der Kleingartenanlage ist während des Zeitraums der Entnahme von Trinkwasser aus der Wassererfassungsanlage der IPTro (Industriepark Troisdorf GmbH) unzulässig.

6. Lärmschutzmaßnahmen

6.1 Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Aufschüttung des Lärmschutzwalls dürfen keine Recyclingstoffe verwendet werden.

6.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die die Anforderungen nach Tabelle 8 und 9 der DIN 4109, November 1989, erfüllen. Die Schallimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel	R'w,res des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	*61 bis 65 dB(A)*	*35*

Schlafräume und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die die o.g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m³/h pro schlafender Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

7. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der zur Aufforstung vorgesehenen Fläche sind einheimische Laubgehölze in Forstwaren-Qualtät, d.h. als 2-3 jährige Sämlinge fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Esche *(Fraxinus excelsior)*
Holzapfel *(Malus sylvestris)*
Feldulme *(Ullmus carpinifolia)*
Stieleiche *(Quercus robur)*
Traubeneiche *(Quercus petrea)*

In der mit Hecke 1 bezeichneten Fläche ist eine zweireihige freiwachsende Hecke aus folgenden Gehölzen der Qualität 3xv m.B. 125-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Felsenbirne *(Amelanchier laevis)*
Hecken -Berberitze *(Berberis thunbergii)*
Kornelkirsche *(Cornus mas)*
Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
Haselnuss *(Corylus avellana)*
Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*
Forsyzie *(Forsythia intermedia)*
Stechpalme *(Ilex aquifolium)*
Liguster *(Ligustrum vulgare)*
Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)*
Holzapfel *(Malus sylvestris)*
Johannisbeere *(Ribes sanguineum `Ätrorubens`)*
Stachelbeere *(Ribes alpinum `Schmidt`)*
Wolliger Schneeball *(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball *(Viburnum opulus)*

In der mit Hecke 2 bezeichneten Fläche ist eine Schnitthecke aus Laubgehölzen der Qualität 2xv m.B. 150-175 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Gehölzart der folgenden Liste zu verwenden:

Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Rotbuche *(Fagus sylvatica)*
Liguster *(Ligustrum vulgare)*

In der öffentlichen Grünanlage sind an geeigneten Stellen 25 Solitärbäume Bäume der Qualität 3xv m.Db. 18-20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Gehölzarten zu verwenden.

Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*
Esche *(Fraxinus excelsior)*
Feldulme *(Ullmus carpinifolia)*
Stieleiche *(Quercus robur)*

Auf dem Lärmschutzwall sind folgende Gehölzen der Qualität 3-4 Tr.o.B. 60-100 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, so dass eine geschlossene Gehölzdecke entsteht:

Kornelkirsche *(Cornus mas)*
Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*
Haselnuss *(Corylus avellana)*
Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*
Heckenkirsche *(Lonicera xylosteum)*
Holzapfel *(Malus sylvestris)*
Stachelbeere *(Ribes alpinum `Schmidt`)*
Johannisbeere *(Ribes sanguineum `Ätrorubens`)*
Hundsrose *(Rosa canina)*
Essigrose *(Rosa glauca)*
Bibernellrose *(Rosa pimpinellifolia)*
Salweide *(Salix caprea)*
Holunder *(Sambucus nigra)*
Haselnuss *(Corylus avellana)*
Wolliger Schneeball *(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball *(Viburnum opulus)*

8. Zuordnung von Maßnahmen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1a BauGB)

Dem Eingriff durch die Planung, der ein rechnerisches Defizit von 51681 Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, werden Maßnahmen im Plangebiet zugeordnet. Die Zuordnung der Maßnahmen zu den einzelnen Eingriffsflächen ist nachstehender Tabelle zu entnehmen:

EM 1
Dem Eingriff aufgrund der öffentlichen Verkehrsfläche, der mit einem Defizit von 4946 Wertpunkten abschließt, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet:

1. Die Neuanlage von 125 m² Wald in den als Wald gekennzeichneten Flächen sowie
2. die Pflanzung von 235 m² Laubholzhecke, in der gekennzeichneten Fläche entlang der geplanten Kleingartenanlage. Als Pflanzfläche wird dabei ein zwei Meter breiter Streifen vorgesehen, so dass die zugeordnete Heckenpflanzung eine Länge von rd. 117 m hat.

EM 2
Dem Eingriff aufgrund der Wohnbaufläche, der abzüglich der Anlage von Hausgärten mit einem Defizit von 63500 Wertpunkten abschließt, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zugeordnet:

1. Die Neuanlage von 1660 m² Wald in den als Wald gekennzeichneten Flächen sowie
2. die Pflanzung von 1380 m² Laubholzhecke, in der gekennzeichneten Fläche entlang der geplanten Kleingartenanlage. Als Pflanzfläche wird dabei ein zwei Meter breiter Streifen vorgesehen, so dass die zugeordnete Heckenpflanzung eine Länge von rd. 690 m hat.

EM 3
Dem Eingriff aufgrund der Wohnbaufläche, der abzüglich der Anlage von Hausgarten mit einem Defizit von 1955 Wertpunkten (Sporbek/Ludwig1991) abschließt, wird folgende Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes zugeordnet:

1. Die Neuanlage von 115 m² Wald in den als Wald gekennzeichneten Flächen.

EM 4
Dem Eingriff von 2660 m² in den Waldbestand aufgrund des Lärmschutzwalles, wird folgende Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebietes zugeordnet

Die Neuanlage von 2660 m² Wald in den als Wald gekennzeichneten Flächen

Auf die weitere Aufforstung mit Baumarten wird zugunsten der Straucharten auf dem Lärmschutzwall verzichtet, da an dieser Stelle hochstämmige Gehölze nicht standsicher sind.

9. Schutz der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zum Schutz der Versorgungsleitungen dürfen Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nur mit einem Mindestabstand von 2,5 m zum Schutzstreifen angepflanzt werden. Die Schutzstreifenbereiche sind von einer Bebauung freizuhalten. Auf das Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG (Stand Mai 2006) zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen wird verwiesen. Zusätzlich muss im Endausbau von Stellplätzen eine Rohrscheitelüberdeckung zwischen einem und zwei Meter vorhanden sein.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann eine Abweichung zugelassen werden bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

11. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

12. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten (Az. 22.5-3-5382068-141/08).

13. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Troisdorf-Eschmar. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände oder Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Der Einbau von Recyclingstoffen ist im Bereich der Wasserschutzzone III nicht zulässig. Außerhalb der Wasserschutzzone ist der Einbau von Recyclingstoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

14. Bodenaushub

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (§ 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

15. Schutzzonen der Autobahn

Parallel zur Fahrbahn der Bundesautobahn 59 verlaufen die Schutzzonen gem. Fernstraßengesetz. Es handelt sich dabei um eine Anbauverbotszone in einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (§ 9 Abs. 1 FStrG) sowie um eine Anbaubeschränkungszone in einer Entfernung von 100 m (§ 9 Abs. 2 FStrG).

16. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplanfür den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt "Vorbeugender Hochwasserschutz", Teil 1, im potenziellen Überflutungsbereich der Sieg. Dies sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.06.2016 zugrunde.

Troisdorf, 02.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 02.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 06.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.09.2016 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 06.02.2017 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 06.02.2017 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 24.09.2016 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, 06.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Co Dezernent

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 20.12.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 20.02.2017 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 20.02.2017 — Siegel — K. W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 22.03.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Co Dezernent

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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)
Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 04.08.2016 (BGBL. I S. 1972)

Punkt	Y-Koordinate	X-Koordinate
A	2580542,05	5630197,86
B	2580549,38	5630199,15
C	2580562,15	5630201,38
D	2580563,80	5630201,74
E	2580565,61	5630181,65
F	2580545,47	5630178,38
G	2580547,45	5630207,75
H	2580556,61	5630209,30
I	2580532,83	5630262,94
J	2580537,40	5630264,98
K	2580452,43	5630273,60
L	2580463,62	5630279,47
M	2580467,89	5630270,26
N	2580456,73	5630264,52
O	2580626,88	5630235,14
P	2580644,76	5630244,12
Q	2580656,06	5630221,97
R	2580638,39	5630213,01
S	2580535,24	5630274,22

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl
(0,5) — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E — Nur Einzelhäuser zulässig
o — offene Bauweise
Baugrenze
SD — Satteldach

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

Grünflächen
Zweckbestimmung: Dauerkleingärten
Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen
Wasserschutzzone III

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

Leitung, unterirdisch
Schutzstreifen

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

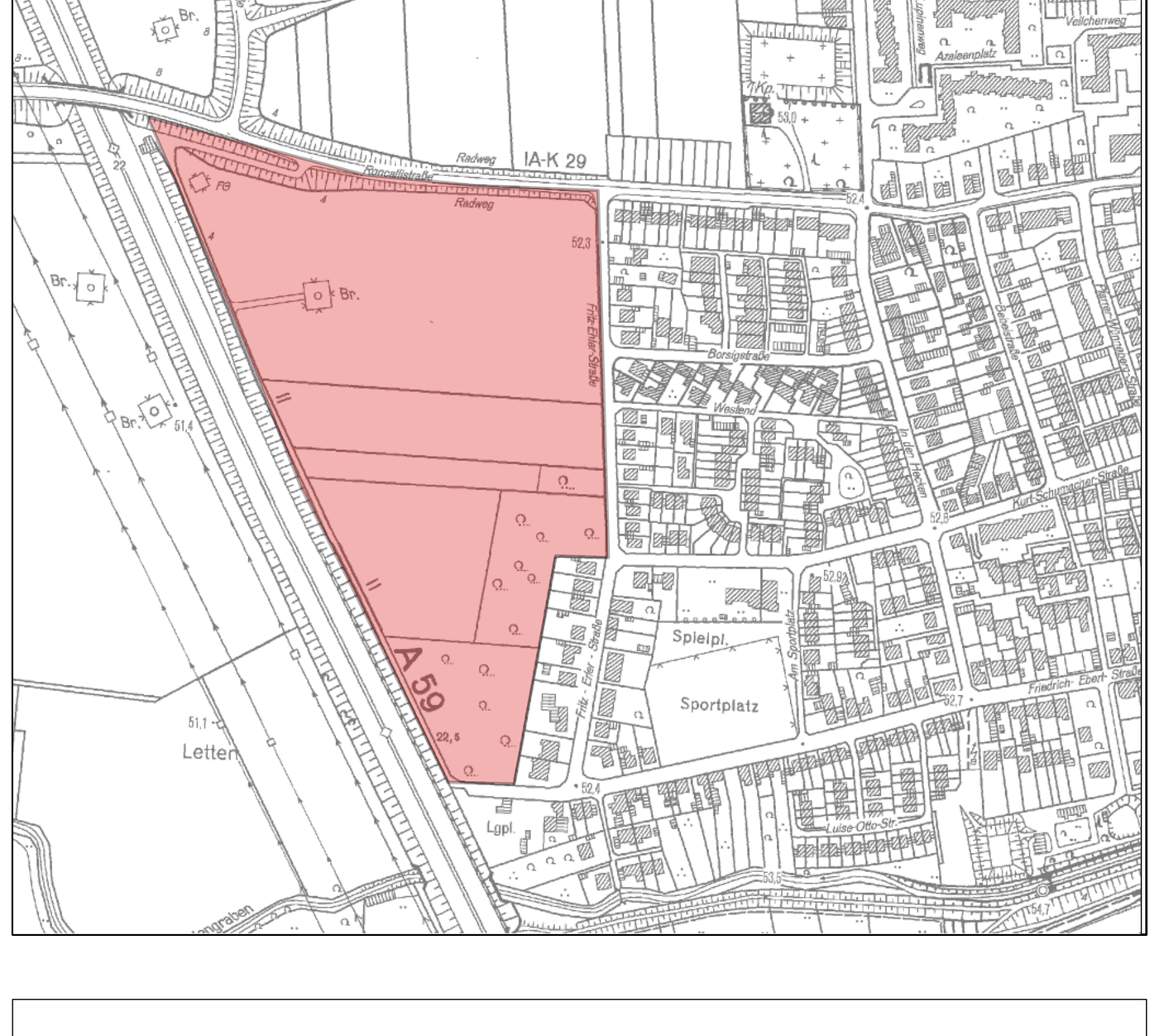
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung von Bäumen
Anpflanzung von Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Ga / St — Garagen, Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger der dort oder angrenzend befindlichen Versorgungseinrichtungen zu belastende Flächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Anbauverbot bzw. -beschränkung nach § 9 FStrG
Vorgeschlagene Fußwegeverbindung
Vorgeschlagene Aufteilung der Kleingartenanlage
EM 1 — Zuordnung Ausgleichmaßnahme
Roteintragungen : 1. Änderung
Blaueintragungen: 2. Änderung

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
H 184, 2. Änderung

Rechtskraft: 18.03.2017 — Maßstab 1:500