

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S.58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl- I S. 2833).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW.S.568), zuletzt geändert am 15.12.2005 (GV. NRW.S. 35).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133).
7. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463).
8. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

Zeichenerklärung

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet**

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

(II) — **Zahl der Vollgeschosse, zwingend**
0,35 — **Grundflächenzahl (GRZ)**
(0,7) — **Geschossflächenzahl (GFZ)**
TH 59,30 — **Traufhöhe (TH) in m ü.NHN**
FH 63,30 — **Firsthöhe (FH) in m ü.NHN**

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

(D) — **nur Doppelhäuser zulässig**
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Friedhof
GH max — **Aufschüttungen zulässig bis max. 55,00 m ü.NHN**

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

Grenze des Lärmpegelbereichs LPB III

Pflanzbindungen und Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Umgrenzungen für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(B) — **siehe textliche Festsetzung Punkt 8**

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler und sonstige Planzeichen
§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
SD — **Nur Satteldächer zulässig**

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 5 [Tankstellen] werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
2.2 Die Trauf- und Firsthöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.
2.3 Als Traufhöhe gilt die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung. Als First die höchste Kante an einem geneigten Dach.

3 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis zu 1,50 m sowie durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4 Garagen und Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5 Leitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

6 Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof sind Grabfelder nur außerhalb der festgesetzten Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen zulässig.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen
In Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Erforderliches Schalldämmmaß:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R'w,res des Außenbauteils für Wohnräume in dB
III	61-65	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)
Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7.2 Schlafräume hinter Außenwänden, für die die o.g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechende 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.

8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
§ 9 (1) Nr. 25a und b
8.1 Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen "**A** - **D**" sind mit naturnahen Gehölzstrukturen in Form mehrzeiliger Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der folgenden Artenliste und mit weiteren geeigneten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,5 m. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Str. 2xv., o.B., 100-150. Abweichungen sind in Abhängigeit von der gewählten Pflanzenart zulässig.
Die nicht von Hecken eingenommenen Anteile sind mit RSM 8.1 einzusäen und dauerhaft zu erhalten.
Zuwegungen zum Friedhofsgelände sind zulässig.

Pflanzenliste Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

Pflanzenliste Sträucher:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Ribes alpinum `Schmidt`	Alpenbeere
Salix purpurea in Sorten	Purpur-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.2 Innerhalb der mit "**A**" gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Hecke von mindestens 5 m Breite in der unter 8.1 angegebenen Ausführung anzulegen.
8.3 Innerhalb der mit "**B**" gekennzeichneten Flächen ist eine mehrzeilige freiwachsende Hecke in der unter 8.1 angegebenen Ausführung anzulegen. Weiterhin sind mindestens 15 hochstämmige Laubbäume der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18 zu pflanzen.
8.4 Innerhalb der mit "**C**" gekennzeichneten Fläche ist eine mehrzeilige freiwachsende Hecke in der unter 8.1 angegebenen Ausführung anzulegen.
8.5 Innerhalb der mit "**D**"gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke anzulegen.
8.6 Innerhalb der mit Pflanzbindung belegten Fläche "**E**" sind vorhandene Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

9 Zuordnung von Maßnahmen
§ 9 (1a) BauGB
9.1 Dem Eingriff durch die im Allgemeinen Wohngebiet WA zulässige Bebauung, der mit einem rechnerischen Defizit von 3384 Werteinheiten (Vereinfachtes Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft, NRW 1996) zu bewerten ist, wird die Anpflanzung von 846 qm standortgerechter Baum- und Strauchhecke innerhalb der Fläche B, Friedhofseingrünung, als landschaftspflegerischer Ausgleich zugeordnet.

II Übernahme auf Landesrecht beruhender Regelungen

1 Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 (4) BauGB und § 51 (2) LWG
Die Versickerung des innerhalb des Wohngebiets anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen (unverschmutzt bzw. gering verschmutzt) ist zulässig, wenn
- breitflächig über die bewachsene und belebte Bodenzone versickert wird oder
- über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone versickert wird oder
- über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone mit Überlauf in eine Rigole mit einem Sohlabstand von mind. 2m zum höchsten Grundwasserstand versickert wird.

III Hinweise

§ 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

2 Kampfmittel
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann und vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen eine Überprüfung empfohlen wird.

3 Behandlung von Aushub
Im Rahmen der Baureifmachung anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, z.B. aus Auffüllungen, ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor Abfuhr dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen.

4 Vorbeugender Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potentiellen Überflutungsbereich der Sieg. Es sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen vom 100-jährigen Hochwasser überflutet werden.
Eine Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotential zu minimieren.

Plangrundlage/ Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschafts-katasters (ALK) des Rhein- Sieg- Kreises (Stand__.__.____) zugrunde.

Troisdorf, den __.__.____

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den __.__.____

....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch die STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT · Büro für Städtebau und Siedlungswesen erarbeitet.

Bonn, den __.__.____

....
Dipl.- Ing. Ralf Thielecke

Aufstellungbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst

Troisdorf, den __.__.____

....
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am __.__.____ / öffentlichen Aushang des Planentwurfes vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am __.__.____ auf anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, den __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag

....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Erste öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat Sitzung am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes und die Be gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der beschlossen.

Troisdorf, den __.__.____ ....
Vorsitzender Stadtentwicklungsaus

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wes umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom __.__.____ bis __.__.__ § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen A und Angaben über die verfügbare Arten umweltbezogener Informatione __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauG öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, den __.__.____ Der Bürgermeister
In Vertretung

....
Technischer Beigeordneters

Zweite öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat Sitzung am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplanes und die Be gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der beschlossen.

Troisdorf, den __.__.____ ....
Vorsitzender Stadtentwicklungsaus

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wes umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom __.__.____ bis __.__.__ § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer de öffentlichen Auslegung und Angaben über die verfügbare Arten umweltb Informationen sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht wo Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. Abs. 2 BauGB von der eneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt un worden.

Troisdorf, den __.__.____ Der Bürgermeister
In Vertretung

....
Technischer Beigeordneters

Satzungsbeschluss

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

Troisdorf, den __.__.____ ....
Bürgermeister-

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Erstausf Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigu Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. beigefügt.

Troisdorf, den __.__.____

....
Bürgermeister

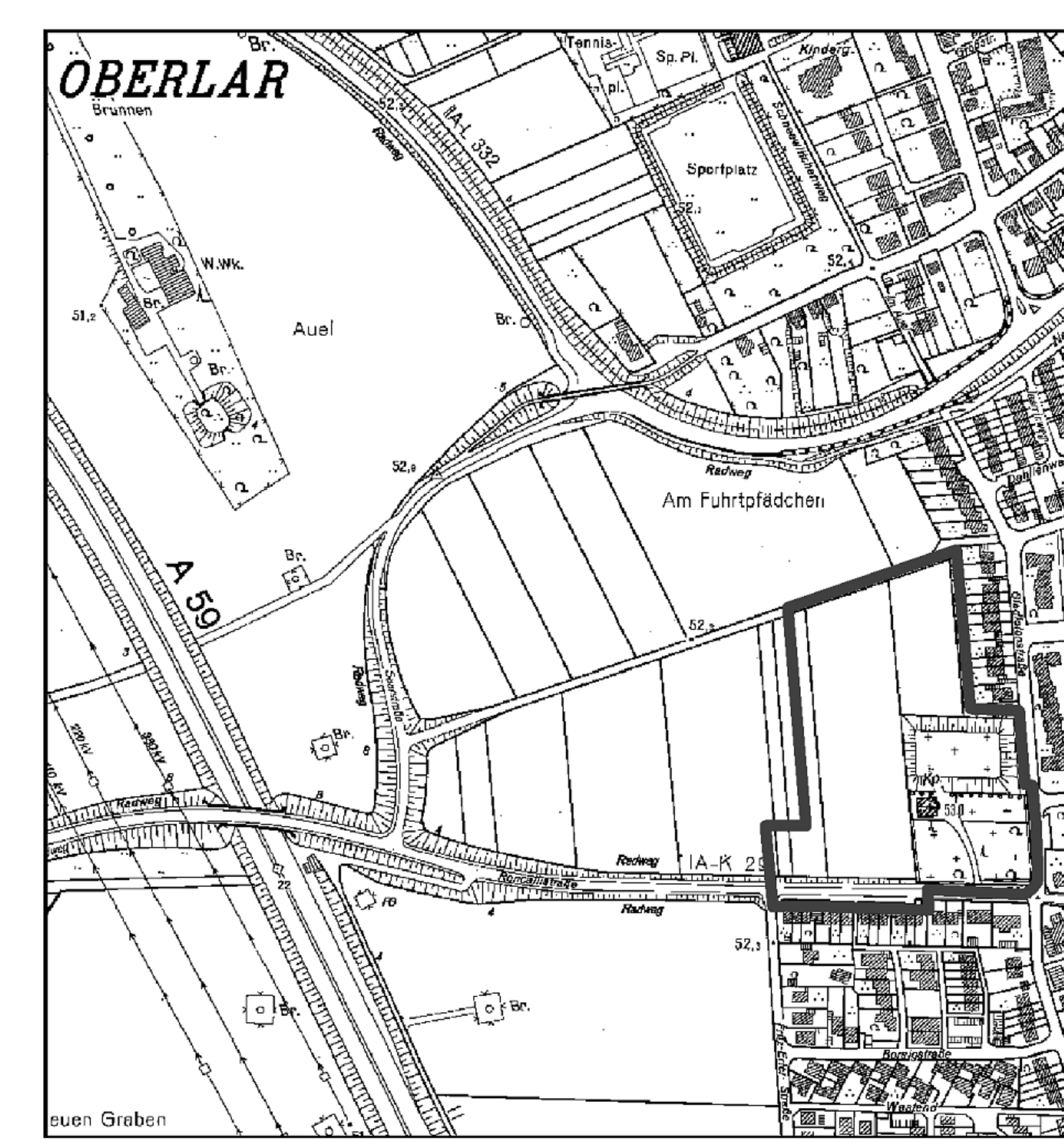
In- Kraft- Treten

Der Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung ist am __.__.____ bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauu Kraft getreten.

Troisdorf, den __.__.____ Der Bürgermeister
In Vertretung

....
Technischer Beigeordneter

STADT TROISDORF
Der Bürgermeiste



Bebauungsplan
H54_BL3

Stand: Erneute Offenlage Juli 2008 **Maßstab**