Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die Bestandteile der 1.Änderung sind rot markiert)

1. Art der Nutzung

(1) In den festgesetzten reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung

(1) Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen sind unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 zulässig.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Garagen, Carports oder Stellplätze hinzuzurechnen.

(3) Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis max. 0,8 zulässig.

(4) Für den Vollgeschossbegriff bzw. das Staffelgeschoss ist weiterhin der §2 (5) der BauO NRW vom 20.05.2014 anzuwenden.

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Bei Grundstücksteilungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für Wohnbaugrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm.

4. Höhen baulicher Anlagen

(1) Die maximale Geschosshöhe beträgt 3,0 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses. Sofern der besondere Nutzungszweck es erfordert, kann ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 3,50 m zugelassen werden.

(2) Die Dachhöhe darf max. 5,50 m betragen. Alle vorgenannten Höhen sind zu messen zwischen Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses und Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Bei überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von nicht mehr als 12 m kann ausnahmsweise unter der Voraussetzung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,0 m zugelassen werden. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 3 BauNVO.

(2) Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen und nach § 62 Abs.1 Punkt 1g) BauO NRW durch verfahrensfreie Terrassenüberdachungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten wird.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

(1) Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.

(2) Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten.

(3) Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden - auch abweichend oder ergänzend zu gesondert festgesetzten Standorten -, sofern der Straßenausbau, die Straßenausbauplanung oder sonstige öffentliche Belange einer Zufahrt nicht entgegenstehen, eine Störung in den rückwärtigen Wohngärten ausgeschlossen ist und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird. In der Vorgartenzone (zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf der Hauseingangs- oder Haushauptzugangsseite) können Stellplätze ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m beträgt.

(4) Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern diese im Sinne des § 1, Abs.6 Punkt 7a) +c) BauGB mit mindestens 60 cm Substratüberdeckung mit Gehölzen begrünt werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

(1) Begrünung von Tiefgaragen

Decken von Tiefgaragen (TGa) und Kellergeschossen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, gärtnerisch herzusteilen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden. Im Bereich von Baumpflanzungen ist für Bäume II. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 100 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss gemäß den Richtlinien für die Planung, den Bau und die Instandhaltung von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) für Baumpflanzungen mindestens 12 m² je Baumstandort betragen. Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses sind davon ausgenommen.

(2) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer, sowohl von Hauptgebäuden als auch von Garagen und Carports, mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Grässern und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

(3) Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen zulässig, wenn diese aufgrund anderer Vorschriften zwingend vorgeschrieben sind (z. B. Pkw-Stellplätze aus Gründen des Grundwasserschutzes) oder die befestigten Flächen aufgrund ihrer geringen Größe seitlich in Vegetationsflächen entwässert werden.

8. Technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB)

Dachflächen von Hauptanlagen und Nebenanlagen (Garagen und Carports) sind so zu konstruieren, dass die statischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Anlage zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gegeben sind.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(1) GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der begünstigten Grundstücke Reichensteinstraße 52 a und 52 b sowie der Versorgungsträger. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Fläche ist gem. § 6 Abs. 4 u. 6 BauO NW in einer Breite von mindestens 3 m ständig für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar und ausreichend zu befestigen.

(2) GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der begünstigten Grundstücke Bruckner straße 2 bis 8 sowie der Versorgungsträger.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

10. Dachaufbauten genelgter Dächer

(1) Die Summe der Breite aller Dachaufbauten darf maximal 0,6 der Dachlänge betragen.

(2) Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum Ortgang, zu Kehlen und Graten beträgt 1,20 m.

(3) Die Höhe von Quergiebeln und Dachaufbauten muss 1,50 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Schleppgauben sind bis 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

11. Kampfmittel

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Die Auswertung von Luftbildern ergibt im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Da sich jedoch im unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Kampfmittelüberprüfung nicht erforderlich (Schreiben vom 07.11.08 AZ. 22-5-3-5362088-113/07). Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

(2) Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

(3) Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefenldetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ beim Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

12. Wasserschutzzone III B

(1) Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B 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. nachfolgenden Hinweis).

(2) In der Wasserschutzzone IIIB Zündorf sind Grabungen, durch die das Grundwasser freigelegt oder angeschnitten wird, nach § 3 Abs. 1 Nr. 11 der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.

(3) Entwässerung von Baugruben sowie die dauerhafte Ableitung von Drainagewasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz.

(4) Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Parkplätze mit mehr als 20 Stellplätzen ein Antrag auf Genehmigung beim Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises einzureichen ist. Die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das verschmutzte Niederschlagswasser befahrener Flächen ist der öffentlichen Sammelkanalisation zuzuführen.

(5) Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet nach vorheriger Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

(6) Die Anträge sind rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

13. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 Landeswassergesetz

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

(2) Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens im Bebauungsplangebiet sind im Rahmen von Einzelvorhaben im Plangebiet bereits untersucht worden, sodass die gemeinwohlverträgliche Versickerungsfähigkeit grundsätzlich nachgewiesen ist. Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Mulden-/ Rigolenversickerung) erfordert dazu einen Austausch der gewachsenen Bodendeckschicht unter den Mulden zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Die Mächtigkeit der Deckschicht erreicht maximal übliche Baugrubentiefen.

14. Abfallwirtschaft

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 abfuhr der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, anzuweigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

15. Verhalten bei der Entdeckung vom Bodendenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

16. Hinweise zum Artenschutz

(1) Durch die Beachtung des Rodungsverbotes in der Brutzeit vom 1. März bis zum 31.September gem. § 39 BNatSchG wird grundsätzlich ein Verlust von Brutstätten vermieden. Darüberhinausgehend gelten die artenschutzrechtlichen Verbote und Bestimmungen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des Artenschutzes infolge von Bau- oder Abrissttätigkeiten eintreten können. Insbesondere Dachstühle oder vergleichbare Gebäudeteile sind auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu überprüfen.

(2) Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

(3) Lichtimmission: Anstrahlungen von Gebäuden sollen möglichst objektnah erfolgen. Die Ausrichtung der Beleuchtung soll bevorzugt von oben nach unten erfolgen, eine seitliche Anstrahlung soll möglichst unterbleiben. Die großflächige Beleuchtung von Fassaden sollte vermieden werden. Die mittlere Fassadenhelligkeit darf gebietsabhängig höchstens 25 Candela pro Quadratmeter betragen. Ein direkter Einblick aus der Umgebung in die Lichtaustrittsflächen sollte nicht möglich sein. Blenden, Blendlamellen oder Wabenraster können das verhindern. Bei einer bewusst gewählten Anstrahlung von unten nach oben, zum Beispiel mittels Bodenscheinwerfern, sind Leuchten mit optimierter Lichtabstrahlung (Lichtverteilungskurve) und Ausrichtung auf das anzustrahlende Objekt zu verwenden. Eine direkte Anstrahlung bekannter Einflugöffnungen von Fledermausquartieren ist zu vermeiden. Die Betriebszeiten sollen dem Bedarf angepasst sein.[1]

17. Hinweise zu Starkregenereignissen

Gemäß Geoportal NRW liegt das Plangebiet zwar nicht in einem Überschwemmungsgebiet, es bestehen jedoch entsprechende Gefahren bei Starkregenereignissen.

Die Starkregengefahrenkarte des Abwasserbetriebes Troisdorf zeigt auf, wo sich Niederschlagswasser bei seltenen und extremen Ereignissen auftaut. Bei seltenen und extremen Ereignissen staut sich das Wasser auf den Straßen und vor allem in den unbebauten Blockinnenbereichen bis zu 50 cm. Punktuell kann sich das Wasser sogar bis zu 100 cm aufstauen. Besonders Tiefgaragenzufahrten sind bei Starkregenereignissen gefährdet, laufen voll und haben einen Wasserstand über 100 cm. Die Anstaufläche wird bei extremen Ereignissen größer. Auch die Fließgeschwindigkeit steigt bei extremen Starkregenereignissen vor allem in der Humperdinckstraße von einer geringen zu einer mittleren Geschwindigkeit an.

Es wird auf die allgemeine Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und auf § 78 b WHG hingewiesen. Weitere Informationen für die Eigenvorsorge sind auf der Homepage des Abwasserbetriebs Troisdorf unter https://www.abwasserbetrieb-troisdorf.de/grundstuecksentwaesserung/niederschlagswasser zu finden.

Überflutungshöhen bei seltenen Starkregenereignissen (Quelle: www.stadtplan.troisdorf.de):



Überflutungshöhen bei extremen Starkregenereignissen (Quelle: www.stadtplan.troisdorf.de):



[1] Quelle (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz): **Künstliche Außenbeleuchtung** Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen, LANUV-info 42

18. Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt. Das GEG ist entsprechend anzuwenden.

Zeichenerklärung

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

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WR — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- 0,6 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

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

- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzelhäuser - und Doppelhäuser zulässig
- DH — Nur Doppelhäuser - und Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- (E) — Erhaltungsbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St CP / GA TGa — Stellplätze/ Carports Garagen/ Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe textl.Fests. P. 7
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SD — Satteldach
- 30° - 45° — Dachneigung
- GK — Gebäudekante

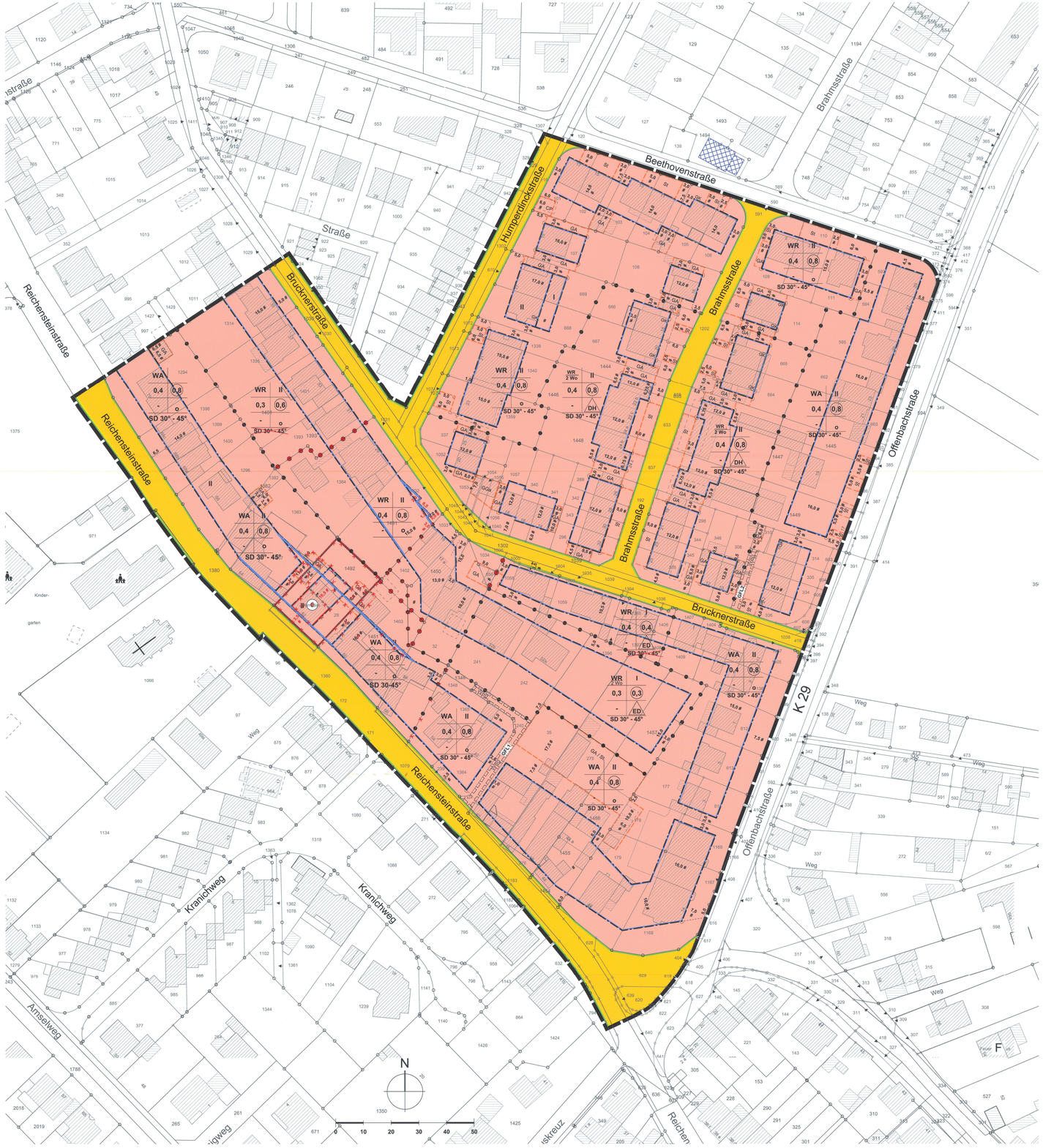
Art der baul. Nutzung	
GRZ	Bauweise
max. GH ü. NHN	

Nutzungsschablone

Kartengrundlage

- Gebäude / Bestand aus ALKIS
- Nebengebäude / Bestand
- # — parallele Konstruktion
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2057 — Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Gebäude aus Bauakte

Roteintragungen= Darstellung der 1. Änderung



Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.03.2021) zugrunde.

Troisdorf, 15.10.2021 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 15.10.2021 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 15.10.2021 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 den Beschluss zur Änderung 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 17.04.2021 bekannt gemacht.

Troisdorf, 11.11.2021 — Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch den öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 14.02.2022 bis 25.03.2022 durchgeführt worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 05.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.02.2022 bis 25.03.2022 durchgeführt.

Troisdorf, 13.10.2022 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 16.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 11.11.2022 — Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.05.2023 bis 16.06.2023 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 22.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 27.6.2023 — Der Bürgermeister In Vertretung — Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 19.09.2023 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 8.11.2023 — Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 8.11.2023 — Bürgermeister

In-Kraft-Treten

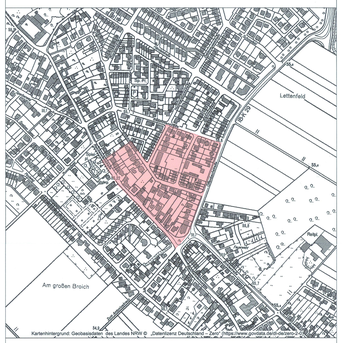
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 13.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 1.7.2024 — Der Bürgermeister In Vertretung — Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.05.2021 (GV. NRW. S. 903ff) mit dem Hinweis auf Textfestsetzungen Nummer 1, 2, 4)
Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1479)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Kartenhintergrund: Geobasisdaten: des Landes NRW © „Datenlizenz Deutschland – Zero" (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Bebauungsplan
K 170, 1. Änderung
Troisdorf-Kriegsdorf

Stadtplanungsamt

Rechtskraft: 29.06.2024 — Maßstab: 1:500