TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Golf" „Clubhaus-Golf" und „Betriebshof Golf" (gem. § 11 Abs.2 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten SO - Sondergebiete sind ausschließlich bauliche Anlagen und Einrichtungen die dem Golfsport dienen, zulässig.
Als zulässige Art der Nutzung sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- Clubhaus,
- Gerätehaus,
- Lagerflächen und gebäude
- Verwaltung,
- Personalräume,
- WC, Dusch- und Umkleideräume,
- Gastronomie mit Biergarten,
- Stellplätze und Nebenanlagen
- Verkaufsräume für den Golfsport, max. 50 m² Vkfl.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ladestation für Elektrofahrzeuge" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Ladestation für Elektrofahrzeuge" sind als Hauptnutzung Ladeboxen in Form einer nicht überdachten E-Ladestation für Kfz mit max. 32 Ladeboxen zulässig.

4. Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

5. Gebäuden

5.1 Private Golfanlagen (Golfplatz) (gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Golfplatz" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Spielbahnen (Fairway)
- Grün (Greens) und Abschläge (Tees)
- Bunker
- Driving Range mit Abschlagshütten
- Schutzhütten
- Übungsanlage (Chipping Green)
- Halbrauhes (Semirough)
- Rauhes (Rough)
- Verbindungswege (Rasen)
- Teiche (Faketeiche)
- Kindenspielplatz

Im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung Golfplatz sind nur Golfsportanlagen zulässig, die vom Emissionsverhalten in den südlich angrenzenden, im Bebauungsplan K 74, Blatt 4 festgesetzten Wohngebiet unabhängig von der dort festgesetzten Baugebietskategorie den Immissionswerten für reine Wohngebiete nach der Sportlärmschutzverordnung (§ 2, 18. BImSchV) einhalten.
In einem Abstand von 75 m zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes darf zur Einhaltung des festgesetzten Immissionsrichtwertes die Platzpflege mit Maschinenlärm nur in der Zeit von 8^h - 20^h^ t.W. erfolgen.
Eine Beschränkung auf die vorgenannten Zeiten entfällt, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Stand der Technik des eingesetzten Pflegegeräts die zeitliche Beschränkung nicht mehr erfordert.
Die festgesetzte Zweckbestimmung schließt die Bebauung der Spielbahnen und Übungsanlichtungen außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bebauungsflächen durch Flutlichtanlagen aus. Baulichten Flächen müssen die immissionsrichtwerte eingehaltner einwaltungsrechtlichen zum Schutz vor Lichtimmissionen einhalten.
Gebäude entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, insbesondere auch von Wegen für den landwirtschaftlichen Verkehr, müssen einen Pflanzabstand von 3 m einhalten, der regelmäßig zu pflegen ist, um einen Überwuchs zu vermeiden.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
a) Schutz des Oberbodens (gesamter Geltungsbereich)
Zum Schutz des Bodens, insbesondere des Oberbodens vor Verdichtung ist ein Befahren mit Fahrzeugen bzw. Baumaschinen nur auf gesondert ausgewiesenen Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen zulässig. Baustraßen sind möglichst auf künftigen Wegetrassen oder sonstigen befestigten bzw. zu befestigenden Flächen anzulegen. Die entsprechenden Flächen sind nach Abtragung des Oberbodens standfest zu befestigen und durch Pfähle mit Spannbändern gegenüber dem umgebenden Flächen abzugrenzen. Bodenmodellierungen sind ausschließlich auf die Bereiche der Grüns, Abschläge, Bunker, Driving Range und Wasserflächen zu beschränken. Die Böschungen im Bereich der Grüns und Abschläge sind flach mit einem maximalen Bodenauftrag bzw. -abtrag von 2,0 m auszubilden.
Die Herstellung von Bodenmodellierungen erfolgt im örtlichen Massenausgleich.
Durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommene Flächen (Baustelleneinrichtungs- und Baulagerflächen, Baustrassen, Auf- und Abtragflächen - mit Ausnahme zu versiegelnder Flächen) sind jeweils nach Beendigung der Inanspruchnahme zu entlagern, abschließend tiefgründig zu lockern und anschließend gemäß der Planung zu begrünen.
Boden, der längere Zeit zwischengelagert wird, ist durch eine Zwischenbegrünung vor Austrocknung und Erosion zu schützen.
b) Begrenzung der Bodenversiegelung
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Wege sind als Schotterrasen oder wassergebundene Decke zu entstellen.
Eine Bodenversiegelung ist nur im Bereich der Zufahrt, Parkplätze, Terrassen, Abschlagbütten und -plätze zulässig. Auf dem Golfplatzgelände ist die Errichtung von maximal 3 Wetterschutzhütten mit einer Grundfläche von jeweils max. 15 m² zulässig. Die Gründung der Schutzhütten ist nur über Punktfundamente zulässig.
c) Dränfreie Versickerung von Niederschlagswasser
Die in den SO-Gebieten anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen (Terrassen, Zufahrten und Stellplätze) sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen über Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone (Rasenmulden) zur Versickerung zu bringen.
d) Regelung der Pflegeintensität
Zur Sicherung ökologischer und wasserwirtschaftlicher Standards im Rahmen der Bewirtschaftung des Golfplatzes ist die Pflege der Golfsportflächen (Grüns, Abschläge, Spielbahnen, Semirough, Driving Range) über einen verbindlichen Pflege- und Düngeplan zu regeln.
e) Schutz und Erhalt von Biotopen
Die an den geplanten Golfplatz angrenzenden hecken- und waldartigen Gehölzbestände sind zu erhalten und für die Dauer der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 gegen Befahren bzw. sonstige Beeinträchtigungen zu schützen.
Auf Verlangen der unteren Landschaftsbehörde ist jährlich bis spätestens 15. Juni eine gemeinsame Ortsbegehung durchzuführen.
f) Zäune
An den äußeren Grenzen des Golfplatzes sind Zäune unzulässig. ~~Davon ausgenommen ist eine Einzäunung des Betriebshofes und des Clubhauses.~~ Wildschutzzäune können ausnahmsweise zugelassen werden.
g) Beleuchtung
Bei der Beleuchtung von Driving Range, Chipping Grün, Putting Grün und Parkplätzen sind nur insektenschonende Leuchtmittel (Natrium-Niederdrucklampen) zulässig.

5.2.2 Begleitungs- und Kompensationsmaßnahmen
a) Naturnahe Gehölzanpflanzungen
Innerhalb der mit B gekennzeichneten Bereiche (Roughs) sind auf einem Flächenanteil von 15 % naturnahe Gehölzanpflanzungen gem. nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

PFLANZENLISTE A
Heister (20%):

Acer campestre	Feldahorn	Heister, 150/200
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister, 150/200
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heister, 150/200
Fraxinus excelsior	Esche	Heister, 150/200
Quercus robur	Stieleiche	Heister, 150/200
Quercus petraea	Traubeneich	Heister, 150/200
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister, 150/200

Sträucher (80 % - Pflanzabstand 1x1 m):

Corylus avellana	Hasel	100/150
Cornus mas	Kornelkirsche	100/125
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	100/150
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	100/150
Prunus padus	Traubenkirsche	100/150
Rosa canina	Hundsrose	100/150
Salix caprea	Salweide	100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150

b) Anpflanzung von Einzelbäumen
Innerhalb der mit B gekennzeichneten Bereiche (Roughs) ist je angefangene 600m² Fläche ein einheimischer Laubbaum gem. nachfolgender Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

PFLANZENLISTE B

Acer campestre	Feldahorn	Stammhöcihe, 16/18
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Stammhöcihe, 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	Solitärstammhöcihe, 16/20
Fagus sylvatica	Rotbuche	Solitärstammhöcihe, 16/20
Fraxinus excelsior	Esche	Stammhöcihe, 16/18
Prunus padus	Traubenkirsche	Solitärstammhöcihe, 20/25
Prunus avium	Vogelkirsche	Solitärstammhöcihe, 20/25
Quercus petraea	Traubeneiche	Stammhöcihe, 16/18
Quercus robur	Stieleiche	Stammhöcihe, 16/18
Salix alba	Silberweide	Solitärstammhöcihe 20/25
Malus spec.	Apfel	Hochstämme, 20/25

c) Anlage naturnaher Hecken
Innerhalb der mit C gekennzeichneten Bereiche sind im Anschluss an bestehende bzw. geplante naturnahe Gehölzanpflanzungen heckenartige Gehölzstreifende durch Initialpflanzung gem. Pflanzenliste zu Maßnahme B1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bereiche sind durch ein Betretungsverbot von Spielbetrieb der Golfsportanlage auszunehmen.
d) Extensive Pflege der Rauhflächen
Die innerhalb der mit B gekennzeichneten Rauhflächen (Roughs) sind extensiv durch maximal 2-schürige Mahd zu pflegen, das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Mindestens 50% aller Rauhflächen sind ausschließlich im Abstand von 3-5 Jahren abschnittsweise unter Abtransport des Mahdgutes zu mähen, um die Entwicklung von Gehölzen zu unterbinden. Ergänzend ist jedenfalls eine manuelle Entfernung von Gehölzaufwuchs zulässig.
Auf max. 5 % der Rauhflächen ist zur Anlage von Verbindungswegen für den Spielbetrieb eine häufigere Mahd zulässig.
e) Anlage von naturnahen Uferzonen
Die Uferbereiche der geplanten Fischteiche sind mit einer Uferbahne von 3-5m Breite einzubauen. In den Uferbahnen sind lockaufbauenden von Röhrichtarten (Schilf, Sumpfschwertlilie etc.) vorzusehen.

6. Zulässige Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Zweckbestimmungen
Die festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen im Bereich der privaten Grünflächen dürfen bis zu 5,0 m verschoben werden, wobei durch die Verschiebung die jeweils festgesetzten Flächen für Baugrenzmaßnahmen in der Größe nicht unterschritten werden dürfen.

7. Vorgriffsregelung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 Nr. 20 und 25 BauGB)
Der Vorhabenträger hat zum Ausgleich von Auswirkungen des geplanten Golfplatzes auf die örtliche Feldvogelpopulation (u.a. Feldlerche) die Anlage/Sicherung eines Ausgleichsbiotops, Flur 28, Flurstück 34 mit einem Flächenumfang von 6.153 m² der natürlichen Entwicklung zu übertragen.
Pflege: Die Fläche ist zur Unterbindung von Gehölzaufwuchs abschnittsweise im Wechsel von zwei gleich großen Längsstreifen jeweils im Herbst unter Abtransport des Mahdgutes zu mähen. In jeweils einem Längsstreifen der Fläche sind die Aufwüchse somit als Winterbrachlung zu erhalten.

B. KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Baulicke Verbehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Bundesland NRW. Karte zu DIN 4149, Juni 2006. In der DIN 4149 sind die entsprechenden baulichmischen Maßnahmen aufgeführt.

C. HINWEISE

1. Wasserschutzzone III B
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Kühn-Zündorf. Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die gewinnungsgutpflichten 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. Dass übrig auch das unsachgemäße Auftragen von Nährstoffträgern (z. B. Düngemitteln). Ausgenommen von diesem Verbot - aber anlaufbenpflichtig durch die Unteren Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 2), Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

Für den Betrieb des Golfplatzes in der Wasserschutzzone III ein Dünge- und Pflegeplan mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Empfehlungen des Bundesinstitutes für Sportstättenschutt zur umweltgerechten Pflege von Rasensportflächen sind zu beachten. Ebenso sind die erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen des Golfbetriebes auf das Grundwasser (z. B. Errichtung von Grundwassermessstellen) durchzuführen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser (gem. § 44 LWG)
Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und des § 7 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig von baurechtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Baueintrag rechtzeitig zu beantragen.
Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens im Bebauungsplangebiet sind von der Tillmanns & Partner GmbH im Auftrag des Vorhabenträgers untersucht worden. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung als Anlage 4 beigefügt ist.

3. Abstandsgrünen
Unter dem westlich an das Plangebiet angrenzende Robinienwäldchen befindet sich die in der Planzeichnung aufbefindlich des Plangebietes gekennzeichnete regelmäßig Abstandgrenz § 50b (47. Bei Einzelhäuten, insbesondere in Nähe des Waldrandes, ist auf Verlebedrungen im Boden zu achten ist. Bei Auffälligkeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen. Es ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Bodenschutzbehörde, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53705 Siegburg zu verständigen.

4. Asbestzementhaltige Verschalfläge
Vor die Erfüllung von asbestschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei der Bauausführung auszuschließen, muss die Bauphase entweder vor oder nach der Brutzeit der in Betracht kommenden Gutachten aufgefahren bestimmter Vogelarten erfolgen, d. h. vor Anfang April oder nach Ende Juli. Innerhalb der genannten Brutzeit gilt den Zugriffsverbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

5. Sicherheitsanforderungen gegen fehlgeleiteter Golfbälle
Für die Sicherheit auf Flächen außerhalb der Golfsportanlage und öffentlich zugänglichen Flächen innerhalb der Anlage sind bei der Planung der Spielbahnen die Planungsgrundsätze für die Planung, den Bau und die Unterhaltung von Golfplätzen (Schriftenreihe Sport- und Freizeitanlagen P 1,97 des Bundesinstituts für Sportwissenschaft Bonn) zu berücksichtigen, dem Einhaltung der Rhein-Sieg-Kreis als Träger der Straßenbaulast der K 29 zur gefordert bei. Für Spielbahnen, die in einem Winkel von mehr als 45° bis zu parallel Straßen und Wegen zugewandt sind, ist danach vom Bahnrand ein Schutzabstand von 45m bei einer Schlaglänge von ca. 200 m (Trefloschlag) einzuhalten. Bei Annäherungsschlägen muss hinter dem Puttinggreen eine Sicherheitszone von ca. 30 m und eine zusätzliche Fangzone als Schutz (wirtschaftlich) wirksam sein (Rhein-Sieg-Kreis rechnet mit 15 m Heckenhöhe).

Sofern diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, sind nach dem e. g. Planungsgrundsätzen besondere Maßnahmen erforderlich. Bei Entabschläge kann der Abschlagsbereich durch seitliche Schutzmetze (bei der Driving Range auch Zielschutznetze) reduziert werden. Die Sicherheit in Bezug auf die Höhe und die verwendete Schutznetz und den Ausführlichkeit sind vom Golfarchitekten zu bescheinigen. Die Wirksamkeit der Schutzmindrichtung ist regelmäßig während des Spielbetriebes nach den Vorgaben des Gutachtens zu kontrollieren. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und auf Verlangen vorzulegen.

6. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtfolge), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.02206/ 80330) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

7. Kampfmittel
Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt mit, dass der Gefahrgebietsteil des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt und auf dass Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich geschlossen werden muss. Es ist ein Antrag auf Kampfmittelvorsondierung bei der Stadt Troisdorf einer Kampfmittelüberprüfung veranlasst wurden. Die Beschreinigung über die Durchführung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

8. Sonstige Hinweise
Der zitierbart eingetragene Straßenausbau ist als Darstellung ohne Normencharakter zu verstehen.

9. Geometrische Eindeutigkeit
Sofern nicht vermaßt oder durch Koordinaten festgelegt, gilt das topografische Aufmaß der Örtlichkeit vom Vermessungsbüro Apel vom 12.04.2022.

Koordinaten		
K1	32|366474,05	56|30876,20
K2	32|366486,60	56|30810,20
K3	32|366541,68	56|30833,53
K4	32|366544,34	56|30796,33

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)
- Sondergebiet
- z.B. Clubhaus - Golf: Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)
- z.B. II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. 0,6: Grundflächenzahl (GRZ)
- max. H: Höchstgrenze der Gebäudehöhe

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung * Ladestation für Elektrofahrzeuge

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche - Golf
- A: Spielbahnen, Halbrough
- B: Roughs
- C: naturnahe Hecken

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St: Stellplätze
- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Kennzeichnung der Flächen die beleuchtet werden
- 15°-35°: geneigtes Dach, mit Angabe der zulässigen Dachneigung
- Hinweisliche Darstellung "Wasserflächen"
- Hinweisliche Darstellung "Abschlaghütten"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Zeichen der Kartengrundlage
- Gebäude / Bestand
- Nebengebäude / Bestand
- gegl.Gebäude / aus Baumtrag
- parrelele Konstruktion
- Flurstückskgrenze mit Grenzstein
- 2097: Flurstücksnummer
- Ladesäulen für Elektrofahrzeuge
- Gebäudrand

Die Höhen beziehen sich auf NHN2016 (DHHN 2016) und wurden aus einer SAPOS_Messung mit Gittermodelldatei (HN_NHN2016) abgeleitet

X = Roteintragungen = Darstellungen der 1.Änderung

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskatasteer-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03.05.2022) und die topografische Aufnahme des Ing.Büros Apel vom 12.04.2022 zugrunde.

Troisdorf, 31.01.2023 — Der Bürgermeister, Im Auftag, Vermessungsingenieur

Troisdorf, [illegible] — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 25.01.2023 — Der Bürgermeister, Im Auftag, Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf 29.09.2022 — Der Bürgermeister, Im Auftag, Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 01.09.2021 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 09.10.2021 bekannt gemacht.

Troisdorf 18.01.2023 — Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 18.10.2021 bis 16.11.2021 durchgeführt worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 09.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf 25.03.2022 — Der Bürgermeister, Im Auftag, Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 07.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf 11.01.2023 — Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 16.07.2022 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 26.01.2023 — Der Bürgermeister, Im Vertretung, Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.11.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf 20.4.2023 — Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf 30.4.2023 — Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 23.05.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf 31.01.2023 — Der Bürgermeister, Im 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 28.04.2022 (BGBl. I S. 874)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
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)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2022 (GV. NRW. S. 604)
Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 meiGesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1476)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Kartendarstellungen: „Bundesland Deutschland" Zero - Version 2.0", Lizenzbedingungen einsehbar unter https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Bebauungsplan
K73_BL1_Ae1
Troisdorf-Kriegsdorf

Stadtplanungsamt — Stadt Troisdorf

Rechtskraft: 25.03.2023 — Maßstab 1:1000