Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.04.2016) 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 12.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, 06.02.2017 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 07.03.2016 bis 06.04.2016 durchgeführt worden.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 06.02.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 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 mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 18.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB 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 den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 04.10.2016 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). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB beigefügt.

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

Chripeels
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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet für Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen die erstmalige Herstellung einschließlich Entwicklungspflege, die Erhaltung der Pflanzung, die dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Ausfall von Pflanzen.

(2) Zum Ausgleich der durch Wendeanlage und öffentliche Parkstände verursachten Versiegelung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine Bepflanzungen mit bodendeckenden Gehölzen und niedrigen Sträuchern der nachfolgenden Listen durchzuführen.

Bodendeckende Gehölze:

Efeu, Sorten	*(Hedera helix)*
Johanniskraut-Sorten	*(Hypericum calycinum)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare `Lodense')*
Böschungsmyrte	*(Lonicera pileata `Maigrün')*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Stachelbeere	*(Ribes alpinum'Schmidt')*
Fingerstrauch, Sorten	*(Potentilla fruticosa)*
Essig-Rose	*(Rosa gallica)*

(3) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind gleichfalls 3 Bäume aus der folgenden Liste zu pflanzen:

Mittelgroße Bäume der Qualität 3xv m.Db. 16-18:

Felsenbirne `Robin Hill`	*(Amelanchier arborea `Robin Hill')*
Apfel-Dorn	*(Crataegus `Carrierei`*
Hahnen-Dorn	*(Crataegus crus galli)*
Rot-Dorn	*(Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet)*
Zierapfel	*(Malus floribunda und Sorten)*
Blutpflaume	*(Prunus cerasifera `Nigra')*
Chinesische Wildbirne	*(Pyrus callervana `Chanticleer')*
Kaukasische Wildbirne	*(Pyrus caucasia)*
Mehlbeere	*(Sorbus aria)*
Schwedische Mehlbeere	*(Sorbus intermedia)*

2. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich des nach Umsetzung der vorgenannten Festsetzung verbleibenden rechnerischen, ökologischen Defizits von 1.222 ökologischen Werteinheiten (Ludwig 1991) sind entsprechende „Ökopunkte" aus dem interkommunalen Ökokonto Sülz-Agger-Aue zu erwerben.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. §51a LWG

(1) Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (s. Nr. 4 Hinweise) über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Mutterbodenauflage) auf den festgesetzten Grün- oder Pflanzflächen zu versickern. Hierfür kommt nach den entsprechenden Regelwerken eine großflächige Flächenversickerung oder eine Muldenversickerung mit höchstens 30 cm Muldentiefe in Frage.

(2) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass dafür ganz oder teilweise Pflanzflächen in Anspruch genommen werden, wenn dadurch ihre Ausgleichsfunktion nicht eingeschränkt wird oder innerhalb der angrenzenden Grünfläche gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

4. Wasserschutzzone IIIB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB 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. Für den Neubau von Straßen und Wegen sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung beim Rhein-Sieg-Kreis zu stellen. Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

5. Altlasten und Bodenschutz

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

6. Kampfmittel auf den Grundstücken

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegt das Plangebiet in einem Kampfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, eine geophysikalische Untersuchung auf der von Tiefbau- und Landschaftsbauarbeiten betroffenen Fläche durchzuführen (Schreiben vom 02.03.2016 AZ. 22-5-3-5382068-114/16). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese ggf. bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine rechtzeitige Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich. Vorab werden Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

(2) Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

7. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Fachamtes ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

9. Baumschutz

Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäume, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straße, Teil Landschaftspflege, Abschn. 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ist zu beachten.

10. Sonstige Hinweise

Strichlierte Eintragungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.



Legende

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- 220 kV Hochspannungsleitung oberirdisch
- Schutzstreifen

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

- Grünflächen

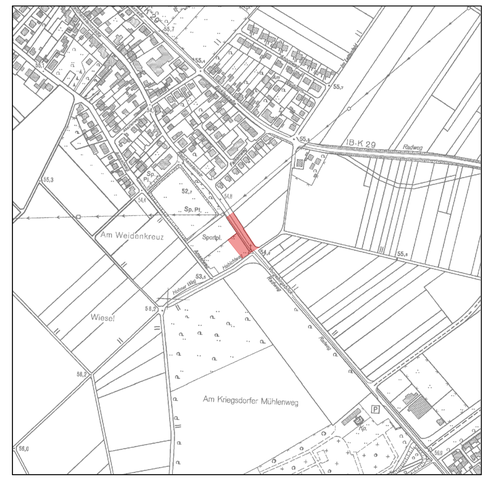
SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume - Erhaltung (nachrichtlich, s. auch Landschaftsplan Nr. 7 Festsetzung Nr. 2.4 - 20)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- geplante Straßeneinteilung (Darstellung ohne Normencharakter)
- zu entfernender Baum

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
K 194

Rechtskraft: 18.03.2017 — Maßstab 1:500