

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan K 74, Blatt 4

der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der Baulichen Nutzung

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschreiten.

3. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt

- bei Einzelhäusern 400 qm je Einzelhaus,
- bei Doppelhäusern 250 qm je Doppelhaushälfte.

(2) Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße bis zu 5 % zugelassen werden, sofern die Einhaltung der Mindestgrößen bei der Grundstücksaufteilung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

4. Gebäudehöhen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Ist die angrenzende Verkehrsfläche noch nicht endgültig hergestellt, so beziehen sich die Höhen auf die im Plan festgelegten geplanten Endhöhen der Straßen- und Wegeachsen. Zwischen den in der Planzeichnung angegebenen Bezugshöhen sind die Höhen zu interpolieren. Der Bebauungsplanbegründung ist als Anlage 6 ein Achshöhenplan der Straßenausbauplanung zur ergänzenden Information beigefügt.

(2) Der Bezugspunkt für das Gebäude ist wie folgt zu ermitteln:
Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen.
Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.
Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebende Fassade frei wählbar.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen dürfen zur Gliederung des Baukörpers durch Rücksprünge ausnahmsweise um max. 1,0 m überschritten werden, wenn die Summe der Rücksprünge nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt. Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert.

5. 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 Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten.

(3) Nicht überdachte Stellplätze können ausnahmsweise auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbauplanung 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.

6. Nebenanlagen

(1) Aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen an privaten Grenzen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sofern sich aus nachbarrechtlichen Bestimmungen eine niedrigere Einfriedungshöhe ergibt, bleibt diese von der festgesetzten Maximalhöhe unberührt.

(2) Im Bereich von direkt an Haus liegenden Terrassen von Doppelhäusern sind Einfriedungen auf einer Länge von maximal 4,0 m bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

(3) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen können aus Baustoffen hergestellte Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zugelassen werden.

7. Schallschutzvorkehrungen

(1) Entlang der Offenbachstraße ist als aktive Schallschutzvorkehrung gemäß der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Höhe eine absorbierende Schallschutzwand zu errichten mit einer Schallabsorption von mind. 4 dB nach DIN EN 1793-1 und einer Schalldämmung von mind. 24 dB nach DIN EN 1793-2. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Fußwege sind in der Wand Durchlässe von 1,50 m Breite und 2,0 m Höhe vorzusehen.

(2) In den Gebieten WA 1 bis WA 13 sind ergänzend als passive Schallschutzmaßnahmen die nachfolgenden erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße R'w,res der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

Baugebiet	Himmelsrichtung	Geschoss	erforderliches Schalldämm-Maß R'w,res dB
WA 1	Südost u. Süd-west	Dachspitze	30
WA 2	Nordost	1. Obergeschoss	30
	Nordost	Dachgeschoss	35
	Südost	Erdgeschoss	30 / -*
	Südost	Dachgeschoss	35
	Südost	Dachspitze	40 / 35*
	Südwest	Dachgeschoss	35 / 30*
	Südwest	Dachspitze	35 / 30*
WA 3	Nordost u. Süd-west	Dachspitze	30
	Südost	Dachgeschoss	30
	Südost	Dachspitze	35 / 30*
	Südwest	Dachgeschoss	30 / -*
WA 4	Nordost	Erdgeschoss	30
	Nordost	1. Obergeschoss	30 / 35*
	Nordost u. Süd-west	Dachgeschoss	35 / 30*
	Südost	Erdgeschoss	30 / -*
	Südost	1. Obergeschoss	30 / 35*
	Südost	Dachgeschoss	35
	Südwest	1. Obergeschoss	30 / -*
WA 5	Nordost u. Südwest	Dachgeschoss	30 / -*
WA 6	Südost u. Südwest	Dachgeschoss	30 / -*
WA 7	Nordost	1. Obergeschoss	30
	Nordost u. Südwest	Dachgeschoss	35 / 30*
	Südost	Erdgeschoss	30
	Südost	Dachgeschoss	40 / 35*
	Südwest	Erdgeschoss	30 / -*
	Südwest	1. Obergeschoss	35 / 30*
WA 8	Nordost u. Südwest	Dachgeschoss	30 / -*
	Nordost u. Südwest	Dachspitze	30 / 30*
	Südost	Dachgeschoss	30
	Südost	Dachspitze	35
WA 9	Nordost u. Südost	Dachgeschoss	30
	Nordost u. Südwest	Dachspitze	30
	Südost	Dachgeschoss	35
	Südwest	Dachspitze	30
WA 10	Nordost u. Südost	Dachgeschoss	35
	Nordost u. Südost	Dachspitze	35
	Südost	Erdgeschoss	30
	Südost	Dachgeschoss	35
	Südost	Dachspitze	35
	Südwest	Erdgeschoss	30/ -*
	Südwest	Dachgeschoss	30
	Südwest	Dachspitze	35
WA 11	Nordost u. Südost	Dachgeschoss	30
	Nordost u. Südost	Dachspitze	30
	Südwest	Dachgeschoss	30
	Südwest	Dachspitze	30
WA 12	Nordost u. Südost	Dachgeschoss	30
	Nordost u. Südost	Dachspitze	30
WA 13	Nordost	Dachgeschoss	30
	Nordost u. Südost	Dachspitze	30

Der mit * gekennzeichnete reduzierte Wert gilt für die betreffende Gebäudeseite nach Realisierung der Ortsumgehung K 29n.

(3) 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 je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

8. Unterbaute öffentliche Grünfläche mit Versorgungsanlagen

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensive Spielwiese" ist eine Unterbauung mit Versorgungsanlagen der Zweckbestimmung "Abwasser" zulässig. Die Anlagen müssen vollständig unter Erdgleiche hergestellt werden. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile, die von ihrer Zweckbestimmung oberirdisch ausgeführt werden müssen. Die Oberfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist mit mind. 50 cm Bodenauftrag abzudecken und mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

9. Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist das vorhandene Heckengehölz zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

10. Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern

(1) Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern zwischen der geplanten Lärmschutzwand und der Offenbachstraße sind zum Zweck der Einbindung der Lärmschutzwand in das Ortsbild geeignete Gehölze zu pflanzen. Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze oder Bäume gepflanzt werden. Ziel ist eine flächendeckende Gehölzpflanzung mit halbhohen Sträuchern und mit bodendeckenden Gehölzarten. Folgende Arten sind dabei zu verwenden:

Bot. Name	Qualität
Amelanchier lamarckii 'Ballerina'	Sol, 3xv w Co Hoe 100-125
Berberis thunbergii	Str, 2xv Co Hoe 30-40
Cornus sanguinea	Sol, 3xv w Co Hoe 100-125
Hedera helix	Bu, 2xv TB TR 6 Hoe 20-30
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Str, 2xv Co Hoe 30-40
Lonicera nitida 'Maigruen'	Str, 2xv Co Br 40-60
Mahonia aquifolium 'Apollo'	Bu, 2xv Co Hoe 25-30
Ribes alpinum 'Schmidt'	Str, 2xv Co Hoe 40-60
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Str, 3xv w Co Hoe 80-100
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'	Bu, 2xv CoCo-POT(R) Hoe 30-40
Parthenocissus quinquefolia	mTB TR 2 Hoe 60-100

(2) Im Plangebiet sind mind. 50 Straßenbäume zu pflanzen einschließlich der zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume. Von deren Standort kann in jeder Richtung 2 m abgewichen werden.

11. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

a) Maßnahme M 1 – (Wiesenfläche mit Gehölzen) In der Dreiecksfläche zwischen der alten Uckendorfer Straße und der Offenbachstraße ist die vorhandene Ackerfläche zu einer extensiven Wiesenfläche herzurichten und gruppenweise mit Feldgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind nur folgende Gehölzarten zu verwenden:

Deutscher Name	Botanischer Name
Bäume - Heister	2xv o.B 150-175
Hainbuche	Carpinus sylvestris
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sträucher -	3 Tr.o.B. 100-150
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina

b) Maßnahme M 2 - (Ortsrandeingrünung) Zur Ortsrandeingrünung sind an der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes einheimische Gehölze als freiwachsende, 2-reihige Hecke zu pflanzen. Folgende Gehölze sind dabei zu verwenden:

Sträucher -	3 Tr.o.B. 100-150
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europäus
Heckenkirsche	Linicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(2) Maßnahmen an anderer Stelle, Zuordnungsvorschriften

a) Den Eingriff aufgrund der öffentlichen Verkehrsflächen, der im Plangebiet ein Defizit von 113.091 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, werden heute noch als Acker genutzte Flächen am westlichen Ortsrand von Kriegsdorf, angrenzend an vorhandene landschaftspflegerische Ausgleichspflanzungen zugeordnet. Durch Einsaat ist eine Grünlandfläche zu entwickeln, die extensiv über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren genutzt werden soll.

Lage der Ersatzflächen	Gesamtgröße qm,	Zugeordnete Teilfläche in qm
Gem. Sieglar, Flur 28, Flurst. 60/24	15.000	10.173
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 104	1.360	1.360
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 105	1.360	1.360
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 106	1.360	1.243
Summe		14.136

b) Dem Eingriff aufgrund der Wohnbauflächen, der im Plangebiet ein Defizit von 201.016 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, werden heute noch als Acker genutzten Flächen in der Siegniederung, angrenzend an vorhandene und geplante landschaftspflegerische Maßnahme zugeordnet. Weitere Flächen liegen im Bereich des Niederterrassenhanges zwischen den Ortslagen Eschmar und Müllekoven und am Mühlengraben östlich der Ortslage Sieglar.

Durch Einsaat ist in allen folgenden Flurstücken Grünland zu entwickeln, das extensiv über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren genutzt und gepflegt werden soll.

Lage der Ersatzfläche	Gesamtgröße qm,	Zugeordnete Teilfläche in qm
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 20	7.425	7.425
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurst. 106	1.360	117
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Flurst. 167	9.361	4.500
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Flurst. 104	997	997
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Flurst. 105	1.031	1.031
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Flurst. 106	1.148	1.148
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Flurst. 197	1.108	1.108
Gem. Bergheim-Müllekoven, Flur 25, Flurst. 195	1.056	1.056
Gem. Sieglar, Flur 4, Flurst. 66	19.685	8.870
Summe		26.252

c) Den Eingriff aufgrund der Lärmschutzwand, der im Plangebiet ein Defi-zit von 6.424 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, wird eine heute noch als Acker genutzten Fläche am Mühlengraben, östlich der Ortslage Sieglar, angrenzend an vorhandene und geplante landschaftspflegerische Maßnahme zugeordnet. Durch Einsaat ist Grünland zu entwickeln, das extensiv über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren genutzt und gepflegt werden soll.

Lage der Ersatzfläche	Gesamtgröße qm,	Zugeordnete Teilfläche in qm
Gem. Sieglar, Flur 4, Flurst. 66	19.685	803

d) Dem Eingriff aufgrund des Regenrückhaltebeckens, der im Plangebiet ein Defizit von 14.104 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, wird eine heute noch als Acker genutzten Fläche am Mühlengraben, östlich der Ortslage Sieglar, angrenzend an vorhandene und geplante landschaftspflegerische Maßnahme zugeordnet. Durch Einsaat ist Grünland zu entwickeln, das extensiv über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren genutzt und gepflegt werden soll.

Lage der Ersatzfläche	Gesamtgröße qm,	Zugeordnete Teilfläche in qm
Gem Sieglar, Flur 4, Flurst. 66	19.685	1763

12. Sicherung von Bodendenkmälern nach § 11 DSchG NW

(1) Im Plangebiet wurde eine qualifizierte archäologische Prospektion „Troisdorf-Kriegsdorf "Schonsfeld" durchgeführt. Das Ergebnis der Firma Becker & Van de Graaf GbR, Duisburg vom Dez. 2006 ist als Anlage 2 der Bebauungsplanbegründung beigefügt. Danach wurden schwerpunktmäßig in zwei Teilbereichen der Fläche gut erhaltene Siedlungsreste der vorrömischen Eisenzeit (ortsfeste Bodendenkmäler) nachgewiesen. Nach Wertung durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege kann aufgrund des Prospektionsergebnisses jedoch (noch) keine exakte Abgrenzung des eisenzeitlichen Siedlungsareals vorgenommen werden, da die Prospektion nicht flächendeckend ausgeführt wurde und eisenzeitliche Siedlungsstellen - wie Ausgrabungen belegen - erhebliche Ausdehnungen erreichen konnten. Es bleibt daher bezüglich der Ausdehnung des vorgeschichtlichen Siedlungsareals ein gewisser Unsicherheitsfaktor, der im Rahmen der Planausführung berücksichtigt werden muss.

(2) Belange des Bodendenkmalschutzes stehen der festgesetzte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegen, wenn

a) im Bereich der Planstraße A baubegleitend und

b) in den im Beiplan gekennzeichneten Ausgrabungsbereichen I und II

vor Bodeneingriffen eine wissenschaftliche Untersuchung nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 Denkmalschutzgesetz NW durchgeführt wird. Die archäologischen Sicherungsmaßnahmen sind durch eine Fachfirma in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn durchzuführen, dass nach dem Stand der Arbeiten die Freigabe der Flächen oder Teilflächen erteilt.

(3) Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch außerhalb der Ausgrabungsbereiche mit erhaltenen Resten vorgeschichtlicher Besiedlung zu rechnen ist, die ggf. nach Vorgabe des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege während der Planduchführung zu sichern sind. Ergänzende Hinweise zur archäologischen Ausgangssituation werden durch die baubegleitende Untersuchung in Planstraße A erwartet. Unabhängig hiervon sind die Hinweise unter Nr. 18 zum Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

13. Dachform

(1) Sofern in der Planzeichnung Satteldach festgesetzt ist, sind auch horizontal und/oder vertikal gegeneinander versetzte Dachflächen zulässig, sofern Pulte auf einer Länge von nicht mehr als 3 m Länge frei in Erscheinung treten. In der Höhe darf der Versatz 2 m nicht überschreiten. Maßgebender Messpunkt ist jeweils der Schnittpunkt von aufgehender Wand und Dachhaut. Ist eine Mindesttraufhöhe festgesetzt, so darf diese von der tieferen Dachfläche um 1 m unterschritten werden.

(2) Bei Mansarddächern darf die untere, steiler geneigte Dachfläche eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

14. Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften

Dem Bebauungsplan ist eine isolierte Gestaltungssatzung mit weiteren örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) beigegeben.

15. Nachrichtlich übernommene naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

(1) Die übernommene Ersatzmaßnahme "Feldhecke" ist vertraglich mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises vereinbart als Ersatz für die vorhandene Feldhecke an der Offenbachstraße, die sich aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als geschützter Landschaftsbestandteil in die Planung integrieren lässt. Die Ersatzmaßnahme dient wie die bestehende Hecke an der Offenbachstraße bisher der Verwirklichung des Landschaftsplanes Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises (Entwicklungsmaßnahme 5.1-8). In dieser Eigenschaft ist sie unmittelbar nach § 47 des Landschaftsgesetzes NW als Landschaftsbestandteil geschützt.

(2) Entlang des Wirtschaftsweges Alte Uckendorfer Straße wird in der nachrichtlich übernommenen Maßnahmenfläche als landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan SP 50 Bl. 1a, 3. Änderung eine Baumreihe von rd. 400 m Länge auf einem 5 m breiten Streifen, mit ca. 25 Bäumen gepflanzt. Geeignete Baumarten sind Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior) oder Obsthochstämme der Qualität 3xv mDb. 16-18.

16. Wasserschutzzone III B

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 Nr. 17). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

17. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

(1) Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr.16) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. 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 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 von der GBU-Consult im Auftrag des Abwasserbetriebes Troisdorf untersucht worden. Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Mulden-/Rigolenversickerung) erfordert einen Austausch der geschwemmten Bodendeckschicht unter den Mulden in einer Mächtigkeit von ca. 1,10 m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung als Anlage 1 beigefügt ist.

18. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

(1) 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 Untere 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.

19. Sonstige Hinweise

(1) Die Straßenbegrenzungslinien sind über Koordinaten geometrisch festgelegt. Ein Koordinatenverzeichnis und eine Punktübersicht sind als Anlage 7 der Bebauungsplanbegründung beigefügt.

(2) Die strichliert eingetragenen Grundstücksaufteilungen sind Darstellungen ohne Normencharakter.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1,3 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH Traufhöhe als Höchstmaß z.B. TH max. 6,00m; als Mindest- und Höchstmaß z.B. TH 8,00-9,00m
FH Firsthöhe als Höchstmaß z.B. FH 11,00m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig
D Nur Doppelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
Firstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
öffentliches Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
Elektrizität
Abwasser

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich/privat)
Parkanlage
Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen siehe Text Nr. 10
Anpflanzung: Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und Erhaltung für Bepflanzungenvon siehe Text Nr.9

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga Garagen
LR = Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
Lärmschutzwand
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Abgrenzung Schallschutz, zB. WA1
SD Satteldach
WD Walmdach
MD Mansarddach
30°-45° Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Grundstücksaufteilungen (siehe Text Nr.19 Abs.2)
A1 Baufeld
Straßenachse mit Höhenangabe zu Ermittlung des Höhenbezugspunkt (siehe Text Nr.4 Abs.2)

Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 01/2007) zugrunde, die Aufnahme der örtlichen Topographie erfolgte im Februar 2007

Troisdorf,............................ Der Bürgermeister Im Auftrag
.... Vermessungsingenieur

Troisdorf,............................
.... Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf,............................ Der Bürgermeister Im Auftrag
.... Leiter Stadtplanungs-u. Vermessungsamt

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

Troisdorf,............................ Der Bürgermeister Im Auftrag
.... Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung- und Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf,............................ Der Bürgermeister Im Auftrag
.... Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 08.09.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst

Troisdorf,............................
.... Vors. Stadtentwicklungsauschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 03.05.2006 /öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 04.05.06 bis 19.05.06 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 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,............................ Der Bürgermeister Im Auftrag
.... Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf,............................
.... Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.04.07 bis 11.05.07 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 03.04.07 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,............................ Der Bürgermeister In Vertretung
.... Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 19.06.2007 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, ...
.... 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, ... Siegel
.... Bürgermeister

Inkrafttreten

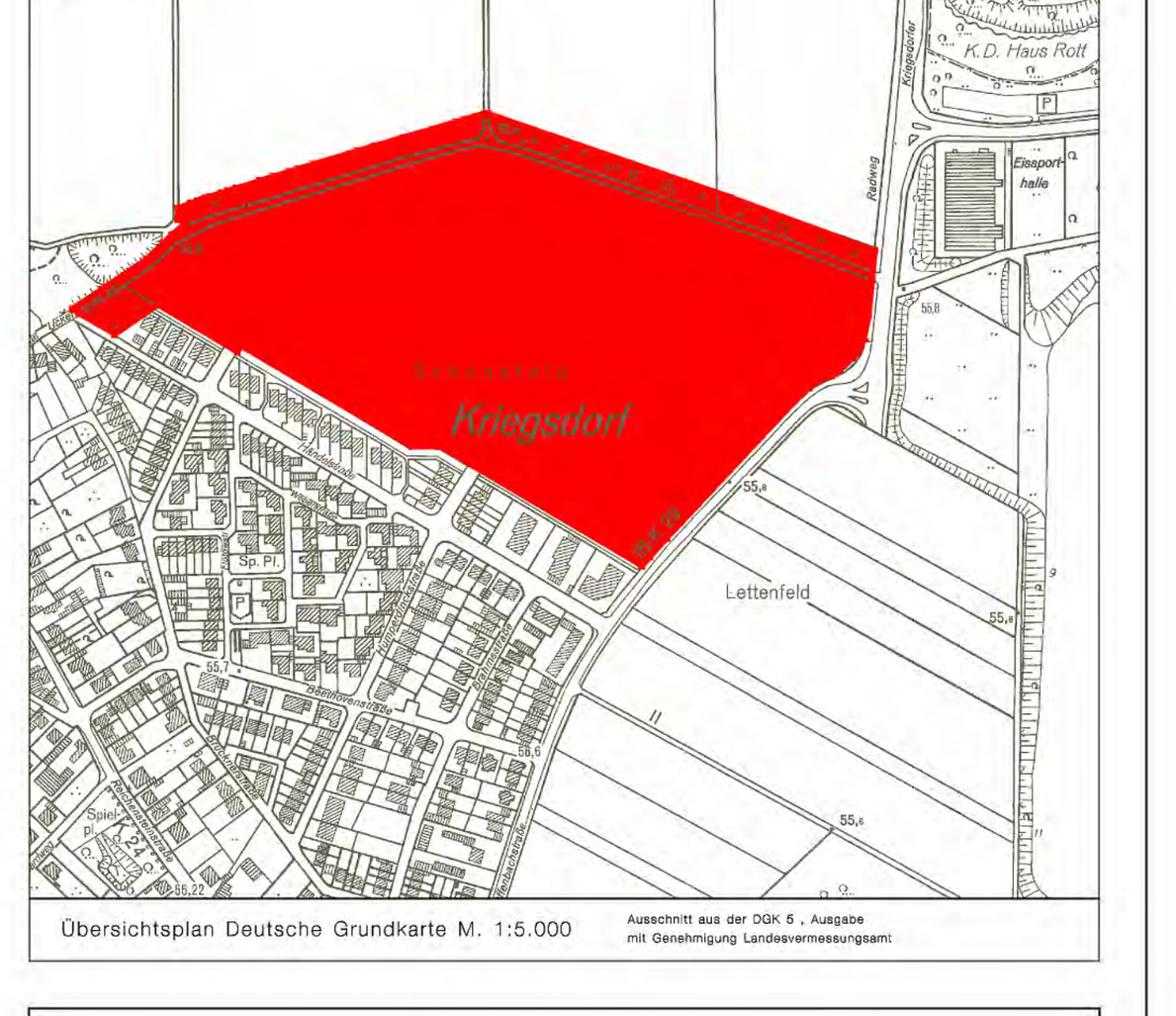
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 13.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf,............................ Der Bürgermeister In Vertretung
.... Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW S. 133).
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)

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 — Ausschnitt aus der DGK 5, Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

K74 Blatt 4

Maßstab 1: 500

Rechtskraft 13.11.2007