Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen
(§ 6 Abs. 2 Ziffer 6 u. 7 i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Bereichen, die als MI, I, a ausgewiesen sind, sind keine Wohnnutzungen zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 1 Abs. 7 Ziff. 2 BauNVO).
Für die MI-Bereiche entlang der Sieglarer Straße zwischen der Einmündung Bahnstraße bis zur Einmündung der Straße "In der kleinen Heide" und zwischen der Einmündung der Landgrafenstraße bis zur Keplerstraße sowie für das Eckgrundstück Sieglarer Straße/südwestliche Seite Landgrafenstraße wird festgesetzt, dass die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, ausnahmsweise erhöht werden.

Die im Mischgebiet zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 u. Abs. 3 i.V.m § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO), sofern es sich um folgende Vergnügungsstätten handelt:

1. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i GewO, insbesondere Wettbüros und Wettannahmestellen mit der Möglichkeit von Live-Wetten,
2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darbietungen, Darstellungen und Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, z.B. Swinger-Clubs, Peep-Shows, Sexkinos und Videokabinen, auch wenn sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben (Sexshops und Erotikfachmärkte) geführt werden.

Soweit sonstige Vergnügungsstätten zulässig oder ausnahmsweise zulässig wären, können diese im Rahmen der Gebietsverträglichkeit nur in begründeten Ausnahmefällen als Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) zugelassen werden.

2. WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
(§ 4 Abs. 3 Ziffer 2, 4 u. 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

3. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf nicht überbaubaren Flächen können Garagen und Stellplätze als Ausnahme zugelassen werden. Hintereinander angeordnete Garagen- oder Stellplätze ohne separate Zufahrtspuren sind nicht zulässig.

4. Grundstücksgrößen
Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 225 m² groß sein.

5. Abweichende Bauweise (a)
Es darf an die gemeinsame Grenze angebaut werden. Wird nicht an die Grenzen gebaut, ist der Abstand gemäß den Bestimmungen der BauO NW einzuhalten

6. Heizungen
Für die Beheizung von baulichen Anlagen dürfen keine festen oder flüssigen fossilen Brennstoffe verwendet werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN,-KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Gewässerschutz/Starkregen
Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern an jedem Ort zu lokaler Überflutung führen. Je nach Rahmenbedingungen (Topographie und Flächennutzung in der Umgebung) sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.
Es wird empfohlen entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen, um ein Eindringen von Regenwasser in Gebäude zu verhindern.

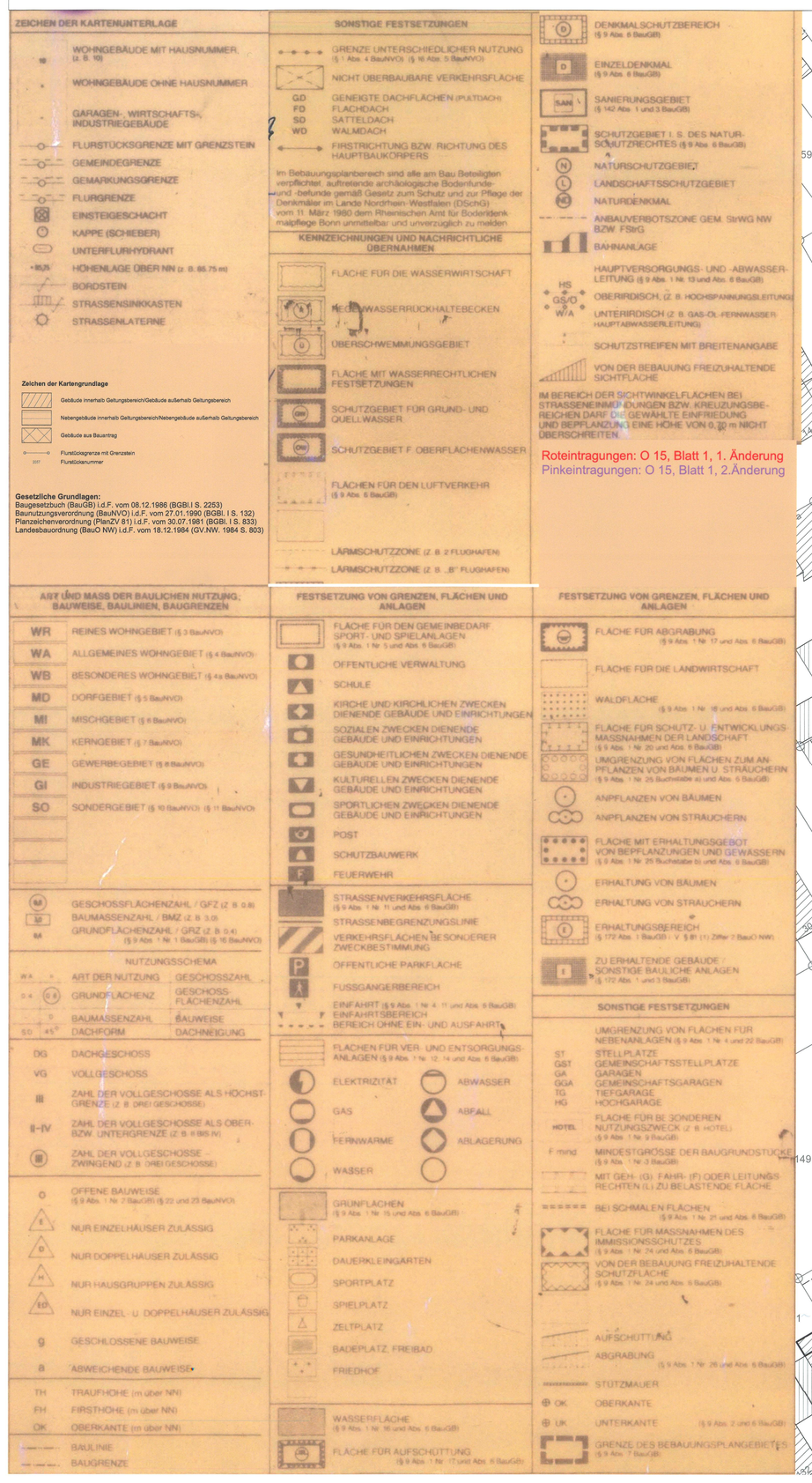
2. Gesetzliche Grundlagen
Es gelten die gesetzlichen Grundlagen (BauGB, BauO NRW, BauNVO, PlanZV) der 1. Änderung des Bebauungsplans fort (siehe Planeinschrieb).

3. Altlasten
Bei geplanten Baumaßnahmen auf den Altstandortflächen ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4. Kampfmittel
Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat unter dem AZ.: 22,5-3-5382068-388/22) folgenden Hinweis gegeben:

Luftbilder aus den Jahren 1939 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Untersuchung der zu bebauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem KBD zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen feststustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen der Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Amt für Sicherheit und Ordnung der Stadt Troisdorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen

Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung. Dort sind das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" und das „Merkblatt Baugrundeingriffe" verfügbar.





Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.01.2022) und der rechtskräftige Bebauungsplan O15 Blatt1 und Blatt 1, 1.Änderung zugrunde.

Troisdorf, 28.11.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 28.11.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leitung Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 25.03.2021 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst und am 17.04.2021 bekannt gemacht.

Troisdorf, 16.12.2022

Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 16.12.2022

Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.04.2022 bis 24.06.2022 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 07.05.2022 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, 05.12.2022

Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 06.06.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 14.12.2022

Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 19.12.2022

Siegel

Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 25.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

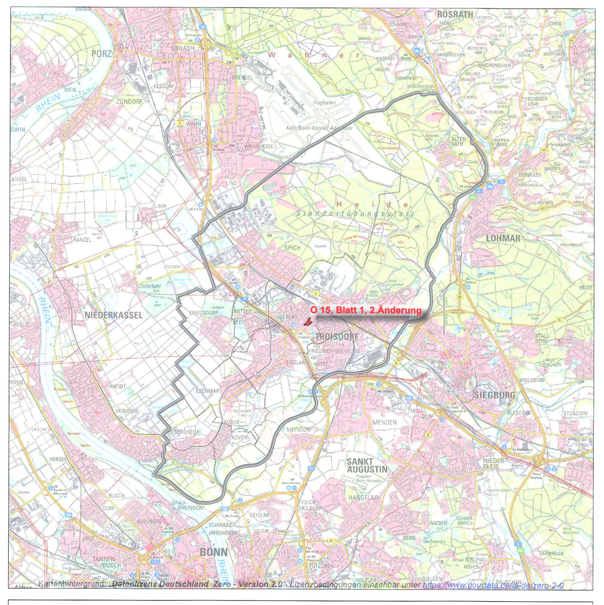
Troisdorf, 13.12.2023

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
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)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. 09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
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. 1470)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
O 15, Blatt 1, 2.Änderung

Stadtplanungsamt

Rechtskraft: 25.03.2023

Maßstab 1:500