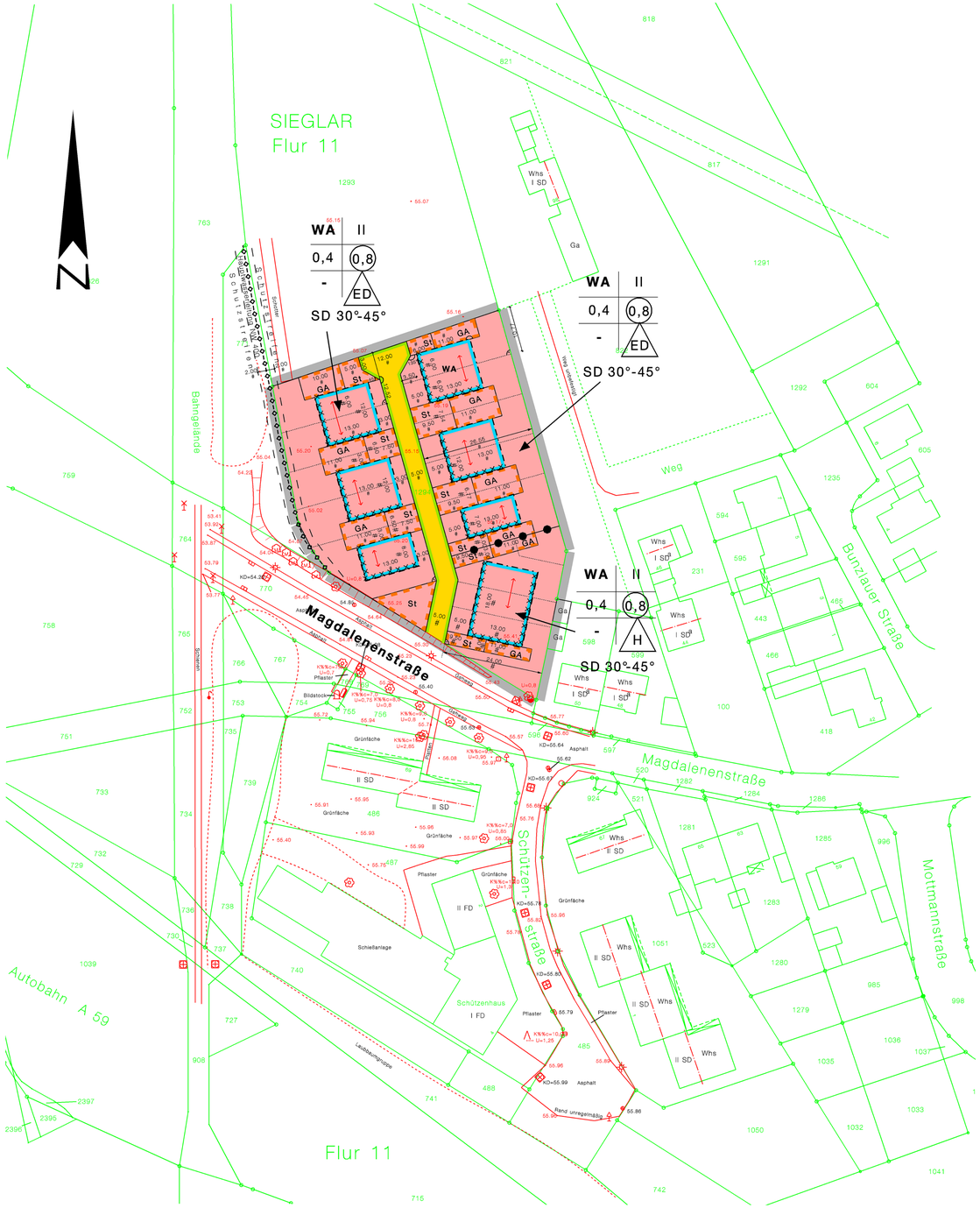


Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan O 165

der Stadt Troisdorf

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit "GA" gekennzeichnet sind, zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen, die mit "St" oder mit "GA" gekennzeichnet sind, zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Dem Eingriff in die Biotopfunktion aufgrund der Wohnbauflächen sind im Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahmen zu zuordnen:

A1
Eine bereits durchgeführte Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen im Umfang von 810 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 36. Es handelt sich dabei um eine bis 1998 als Acker genutzte Fläche im Bereich der sog. "Ackerinseln". Die Lage der Fläche ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 im Anhang zu entnehmen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.

A2.1
Eine bereits durchgeführten Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen im Umfang von 562 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 108. Es handelt sich auch dabei um eine bis 1998 als Acker genutzte Fläche im Bereich der sog. "Ackerinseln". Die Lage der Fläche ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 im Anhang zu entnehmen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.

Ziel / Begründung:
Mit dieser ökologischen Aufwertung von ehemaliger Ackerflächen außerhalb des Plangebietes wird der Verlust von Biotopstrukturen im Bereich des Bebauungsplanes ausgeglichen. Die Aufforstung ist Bestandteil einer größeren Aufforstung, die im Rahmen eines "Ökokontos" für die Stadt Troisdorf im Frühjahr 2000 durchgeführt wurde.

2.2 Dem Eingriff in die Biotopfunktion aufgrund der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahme zu zuordnen:

A2.2
Eine bereits durchgeführte Aufforstung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen im Umfang von 273 qm in der Gemarkung Bergheim-Müllekoven, Flur 30, Flurstück 108 und Flurstück 109. Es handelt sich dabei um eine bis 1998 als Acker genutzte Fläche im Bereich der sog. "Ackerinseln". Die Lage der Fläche ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:2000 im Anhang zu entnehmen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Troisdorf.

Ziel / Begründung:
Mit dieser ökologischen Aufwertung von ehemaliger Ackerflächen außerhalb des Plangebietes wird der Verlust von Biotopstrukturen im Bereich des Bebauungsplanes ausgeglichen. Die Aufforstung ist Bestandteil einer größeren Aufforstung, die im Rahmen eines "Ökokontos" für die Stadt Troisdorf im Frühjahr 2000 durchgeführt wurde.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Für den Lärmpegelbereich 3 (Lpb 3) müssen bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder Erweiterungen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ >= 35dB erreichen.

3.2 Die nicht gekennzeichneten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sind dem Lärmpegelbereich 2 (Lpb 2) zuzuordnen. Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder Erweiterungen müssen die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ >= 30dB erreichen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Schutzstreifen

Das Plangebiet wird im Westen von einer Wassertransportleitung DN 400 mit zugehörigem Steuerkabel tangiert, zu der ein beidseiteiger Schutzstreifen von jeweils 2 m von Bebauung, massiven Einfriedungen und Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten ist.

III. Hinweise

1. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung 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 - und somit genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.
Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern (siehe Hinweis 1).

3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overrath (Tel. 02206 / 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Köln weist aufgrund der Auswertung von Luftbildern auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel hin, da das Plangebiet im ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt.

Vor Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist eine Kampfmittelüberprüfung bzw. -Räumung durch die Bezirksregierung Köln zu veranlassen.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand ...12/03.) zugrunde.

Troisdorf, 22.06.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
A.Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, ...
gez.
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs 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, 22.06.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
A.Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 22.06.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss ~~Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 20.02.02den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, 22.06.2004
F.Herrmann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / ~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Bürgeranhörung am ..... öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom ..... bis ..... durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind ~~nicht~~ frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 13.09.00 auf anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs.1 Satz 2,Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, 22.06.2004
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / ~~Sonderausschuss Innenstadt~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.09.02 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 22.06.2004
F.Herrmann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / ~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.10. bis 11.11.02 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.10.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, 22.06.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Umwelt- und Planungsausschuss / ~~Sonderausschuss Innenstadt~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 25.03.04 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 22.06.2004
F.Herrmann
Vors. Umwelt- u. Planungsausschuss / ~~Vors. Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.04. bis 14.05.04 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.04.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, 22.06.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 20.07.04 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) ; die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 21.07.2004
Uedelhoven
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 22.06.2004
Der Bürgermeister
In Vertretung
Pietrek
Erster u. Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

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

Troisdorf, ...
Der Bürgermeister
In Vertretung
Erster u. Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
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 NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439).

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)

0,7 — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

H — nur Hausgruppen zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

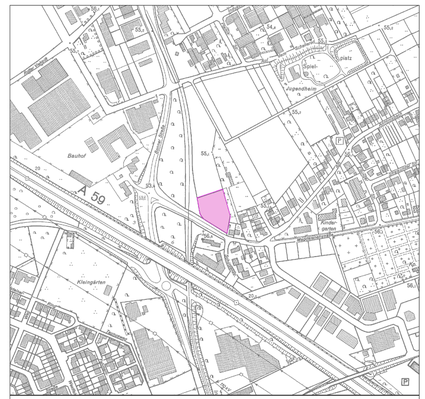
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Leitung, unterirdisch

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze
Ga — Garagen
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lpb 3 = Lärmpegelbereich 3
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Firstrichtung
SD — Satteldach
30°-45° — Dachneigung

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



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

Bebauungsplan

O 165

Maßstab 1: 500

Satzungsbeschluss 20.07.2004