Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1 Die Nutzung der überbaubaren Flächen, die die Planstraße D begleiten, ist erst zulässig, wenn für eine geordnete Erschließung über die Planstraße D diese Straße mindestens im Grundbausbau hergestellt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO)

2.1 Überschreitung der GRZ
In dem Wohngebiet WA 1.1, ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,45 zulässig, wenn die Einhaltung der Obergrenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde und wenn die jeweilige Überschreitung gemäßigte Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat.

2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
In dem Wohngebiet WA 3 ist für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 zulässig.

2.3 Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke
Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt

- bei Einzelhäusern 350 qm je Einzelhaus
- bei Doppelhäusern 250 qm je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus

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. Im Bereich der Hausgruppen (WA 2.3) entlang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der L332n (Obstbaumwiese) können Grundstücke von Mittelhäusern die festgesetzte Mindestgröße bis zu 15 % unterschreiten, wenn die Summe aller Grundstücksflächen der jeweiligen Hausgruppe eine durchschnittliche Grundstücksgröße von mind. 250 qm je Haus ermöglicht.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird bei den ausschließlich von der Planstraße D erschlossenen Grundstücken sowie bei festgesetzter Einzel- oder Doppelhausbauweise und bei Hausgruppen (in den Wohngebieten WA 2.1, 2.2. und 2.3.) auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

2.5 Bezugshöhe für die festgesetzten Bauhöhen
Als Bezugshöhe für die festgesetzten Bauhöhen in der Rathausstraße wird die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Im Übrigen gelten die im Bebauungsplan festgesetzten geplanten Höhen für den Straßenendausbau an den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen als Bezugshöhe. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren. Der Höhenbezugspunkt für die maximalen Bauhöhen ist wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudefluchtfl aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Bezugshöhe Achse der Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist die längere Fassade maßgebend.

2.6. Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 20 cm oberhalb der Bezugshöhe (Regenrückstauebene) liegen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise
Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise definiert sich als offene Bauweise, aber für einzelne Baukörper ohne Längenbeschränkung. Die Längenbeschränkung ergibt sich aus den baukörpergenauen Festsetzungen.

3.2 Gliederung Fassade - Ausnahmen zu Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
In dem Wohngebiet WA 3 können Baugrenzen durch Vorsprünge als Ausnahme um bis zu 70 cm überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Für Balkone ist in dem Wohngebiet WA 3 eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 2,50 m zulässig. Für Terrassen ist in dem Wohngebiet WA 3 eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 3 m zulässig.

3.3 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Abstandsfläche
Im Bereich der Überlappung der beiden Baukörper zweiseitige „Schalschutzbebauung" und östliche vordere „punktuelle" Bebauung im WA 3 können die Abstandsflächen der LBO NRW entsprechend der Baulinie unterschritten werden.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen (§ 9 Nrn. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Außerhalb dieser Flächen sind (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründeten Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn dabei der geplante oder bestehende Straßenausbau nicht entgegensteht, eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.
Sind in der Planzeichnung Garagen (Ga) festgesetzt, sind zugleich auch Carports und nicht überdachte Stellplätze zulässig.
Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss eine frei anfahrbare Pkw-Aufstellfläche von mindestens 5 m freigehalten werden.
Im Wohngebiet WA 3 sind (nicht überdachte) Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn dabei der geplante oder bestehende Straßenausbau nicht entgegensteht, eine Störung der Wohngartenbereiche ausgeschlossen werden kann und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

4.2 Stellplätze in unterirdischen Garagengeschossen (Tiefgarage)
Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind im Wohngebiet WA 3 Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

5. Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen ist die bestehende Struktur aus Bäumen und Feldhecken zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

6. Bepflanzungen

A1: Beerensträucher in Verkehrsgrün
Auf der etwa 50 m² großen öffentlichen Verkehrsgrünfläche soll die Anpflanzung von Beerenstrauchern dazu beitragen, die Freiflächen des Baugebietes mit der umgebenden geplanten Obstwiese (Ausgleichsmaßnahme der L 332) zu verbinden. Um Elemente der vorhandenen Obstgärten aufzunehmen, sollen dabei 6 Stachelbeer- und Johannisbeersträucher gepflanzt werden.

A2: Anpflanzung von Straßenbäumen
Im Bereich der Planstraßen A, B und C sind (gemäß Darstellung im Landschaftspflegerischen Begleitplan) insgesamt mindestens 16 Straßenbäume, in der Qualität Hochstamm, 3xv m.Db. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Sorten sind zu verwenden:

13 Stück Felsenbirnen	(Amelanchier arborea ‚Robin Hill')
3 Stück Scharlachäpfel	(Malus technowski)

Die Baumscheiben dürfen nicht versiegelt werden und müssen eine Mindestgröße von 10m² aufweisen.

Bepflanzung der Baumscheiben zu A2
Baumscheiben sind fachgerecht flächendeckend mit Bodendeckern der folgenden Sorten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Efeu	(Hedera helix)
Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
Liguster	(Ligustrum vulgare Lodense ')
Blöschungsmyrte	(Lonicera pileata Maigrün')
Mahonie	(Mahonia aquifolium)
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Essig-Rose	(Rosa gallica)

Entwicklung einer Grasflur - A3
In der mit A3 gekennzeichneten Grünfläche ist dauerhaft eine krautreiche Grasflur zu entwickeln und durch Pflege zu erhalten.

Festgesetzte Bäume (auf privaten Grundstücken) - A4
Auf dem westlichen Baugrundstück an der Rathausstraße ist ein Baumpaar aus Scharlach-Kastanien (Aesculus carnea, Briotii) in der Qualität Hochstamm, 3xv m Db. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der privaten Grundstücksflächen A5
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7. **Schallschutzvorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden in Teilbereichen des Plangebietes erhöhte Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gestellt (passive Schallschutzmaßnahmen). Für die überbaubaren Flächen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109-01:2018-01 (Tabelle 7) festgesetzt, die den folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet sind:

LPB II L_a 60 dB (A)
LPB III L_a 65 dB (A)
LPB IV L_a 70 dB (A)

Für die als Bauzonen festgesetzten überbaubaren Flächen der Bereiche WA1.1 bis WA1.3 sind die Lärmpegelbereiche flächig festgesetzt. In den baukörperbezogen festgesetzten überbaubaren Flächen der Bereiche WA2.1 bis WA2.3 und WA3 gelten sie für die Kante der Baufenster bei Berücksichtigung der maximal zulässigen Bebauung. Auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile im Bauantragsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung vor Errichtung der Gebäude nachzuweisen.

7.2 Eine von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abweichende Einstufung ist bei schalltechnischen Einzelnachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen bezogen auf die individuelle Lage und Nutzung der schutzbedürftigen Innenräume zulässig.

8. **Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Nrn. 1 Nr. 26 BauGB)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungsflächen sind auf den privaten Grundstücken Aufschüttungen und Abgrabungen zu gestatten. Bei einer baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke sind die privaten Grundstücksflächen an die festgesetzte Verkehrsfläche so anzugleichen, dass diese an der Straßenbegrenzungslinie auf einem Niveau an die Straßenhöhe anschließen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

II. 1 Angleichung von Doppelhäusern und Hausgruppen
Innerhalb der für Doppelhäuser und Hausgruppen ausgewiesenen Flächen muss bei einer Grenzbebauung, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude bearbtragt oder gebaut worden ist, die gleiche Gestaltung (Material und Farbe) für die Außenwand und die Dachausbildung angewendet werden.

II. 2 Dachbegrünungen
Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i. V. m § 86 BauO NRW mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.
Die Stärke der Vegetationsschicht und das Dachbegrünungssubstrat sollen der FLL-Richtlinie (Dachbegrünungsrichtlinien Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) in seiner aktuellen Fassung entsprechen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit diese auf der Dachfläche zulässig sind.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind ebenfalls Dachflächen mit Photovoltaik-Nutzung.

Tiefgaragenbegrünungen
Auf nicht überbauten Tiefgaragendecken und unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Vegetationsschicht bestehend aus einer mind. 50 cm starken Bodensubstratschicht zzgl. einer Drainschicht aufzubauen. Das Tiefgaragendachbegrünungssubstrat soll der FLL-Richtlinie in seiner aktuellen Fassung entsprechen.

II. 3 Dachform, Dachneigung
Flachdächer sind mit einer Dachneigung von maximal 5° auszuführen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

III. 1 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 (s. nachfolgenden Hinweis Nr. 17). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

III. 2 Versickerung von Niederschlagswasser gem. §44 LWG
Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) zentral über eine Versickerungsanlage abzuleiten.

III. 3 Kampfmittel
Das Plangebiet ist teilweise (WA 2.1., WA 2.2. sowie teilweise WA 1.1. und WA 3) von Kampfmitteln gestuft. Eine Überprüfung der konkreten Verdachts sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel mit Baubeginn wird empfohlen.
Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf unserer Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

III. 4 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 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/ 60039) 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.

III. 5 Bodenmaterial/Bodenaushub
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende baushutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen.

III. 6 Hinweis zum Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet
Die Stellplätze und die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter verseigelten Flächen zulässig.

III. 7 Abfallwirtschaft
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende baushutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wassermechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Entsaatelle vorzulegen.

III. 8 Sonstige Hinweise
Die strichlniert eingetragenen Grundstücksaufteilungen und Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind Darstellungen ohne Normencharakter.
Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche (Hundefreilauffläche, Wildwiese) / westlicher Geltungsbereich, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben sich aus der Abgrenzung der planfestgestellten Abgrenzung der Planung L332n.

III. 9 Hinweise zum Grünordnungsplan /Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Externe Ausgleichsmaßnahme Obstwiese - A 6
In der Gemarkung Siegtar, Flur 24, Flurstück 265 ist im Umfang von 800qm eine Obstwiese mit 8-10 Hochstämmen der Qualität 14-16, regionaler Obstsorten herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Ansaat der Wiese ist regionales Saatgut zu verwenden. Die Wiesenpflege ist am Steinkauzschutz auszurichten.

Externe Ausgleichsmaßnahme Erwerb von Ökopunkten - A 7
Das ökologische Defizit, einschließlich des Defizits aus dem Eingriff in den Boden, das nach Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme und nach Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet verbleibt ist durch den Erwerb von 101.945 ökologischen Wertepunkten (Ökopunkte) nach Sporbeck Ludwig aus dem interkommunalen Ökokonto Süd-Agger-Aue oder einem vergleichbaren anerkannten Ökokonto auszugleichen.

Zuordnung der externen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB zu den Eingriffstypen im Bebauungsplan
Insgesamt sind 75,60 % der Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen durch die Bauflächen und 24,39 % den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.

KOORDINATENANGABEN

K1	32367146,725	5629371,202
K2	32367362,872	5629320,002
K3	32367193,700	5629533,953
K4	32367206,562	5629530,315
K5	32367212,428	5629527,969
K6	32367217,280	5629526,083
K7	32367223,620	5629524,302
K8	32367229,352	5629522,693
K9	32367244,390	5629518,383
K10	32367248,636	5629517,128
K11	32367257,849	5629516,074
K12	32367264,393	5629515,217

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,7 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- max. GH = 9,5 m — maximale Gebäudehöhe
- max TH = 7,0 m — maximale Traufhöhe
- max FH = 11,5 m — maximale Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a — abweichende Bauweise
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrün mit Sträuchern
- Verkehrsberuhigter Bereich

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä.
- V — Versickerungsbecken
- Strom
- EE — Erneuerbare Energien

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

- Leitung unterirdisch
- Schutzstreifen

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

- Grünflächen
- Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- WSG — Wasserschutzzone (WSZ) III

AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, BODENSCHÄTZE
(§ 9 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen (siehe textl. Fests. Punkt 8)

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

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- S — Bäume - Erhaltung
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A5 — Ausgleichsmaßnahmen, siehe Grünordnungsplan Büro Steffen - Marquardt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St GR GA GGa — Stellplätze/ Gemeinschaftsstellplätze/ Garagen/ Gemeinschaftsgaragen
- SD / FD — Satteldach / Flachdach
- 30°- 45° — Dachneigung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- LPB III — Lärmpegelbereich IV
- LPB III — Lärmpegelbereich III
- LPB II — Lärmpegelbereich II

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA 2.1 | II | 0,4 | 0,8 | D | SD 30-45°

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

- Gebäude / Bestand aus ALKIS
- Nebengebäude / Bestand
- Gebäude / aus Bauantrag
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurstücksnummer
- vorhandene Mauer
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- 159.97 — Geländehöhe in m ü. NHN
- 151.61 — Bordsteinkante in m ü. NHN
- Rwh=164 — Firsthöhe in m ü. NHN
- Höhen über NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN2016
- Wohnhaus, I-geschossig, Satteldach
- vorhandener Baum
- vorhandener Nadelbaum
- Kanaldeckel
- Verkehrsschild

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.04.2018) und die topografische Aufnahmen des Ing. Büros Apel . (Stand 02/2013, Ergänzung 05/2014) zugrunde.

Troisdorf, 28.03.2019 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, 28.03.2019 — gez. Apel
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 28.03.2019 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 01.04.2019 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
S. Kriege
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

Troisdorf, 01.04.2019 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 24.09.2014 durchgeführt worden.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 01.04.2019 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
S. Kriege
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 01.04.2019 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 30.06.2018 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, 02.04.2019 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Schaaf
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 03.04.2019 — F., Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.12.2018 bis 07.01.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 08.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 02.04.2019 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Schaaf
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26.02.2019 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 04.04.2019 — 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, 04.04.2019 — Siegel — K.W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 13.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 16.04.2019 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Schaaf
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Bebauungsplan
S 129, Blatt 1
Siegtar

Stadtplanungsamt

Rechtskraft: 13.04.2019 — Maßstab 1:500