Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 04 / 2014) zugrunde.

Troisdorf, 06.11.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 06.11.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 10.11.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 30.04.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 31.05.2014 bekannt gemacht.

Troisdorf, 10.11.2014

F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 10.06.2014 bis 23.06.2014 durchgeführt worden.

Troisdorf, 10.11.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 10.11.2014

F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.07.2014 bis 20.08.2014 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 12.07.2014 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, 12.11.2014

Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 23.09.2014 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 12.11.2014

K.W.Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 12.11.2014 Siegel

K.W.Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 22.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 28.11.2014

Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch eingeschossige Gebäudeteile um bis zu 2 m überschritten werden, sofern die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An der im Bebauungsplan gekennzeichneten südöstlichen Baulinie / Baugrenze sind Öffnungen von Gruppenräumen oder Ruheräumen nicht zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

3. 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. 4). Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

4. Versickerung von Niederschlagswasser gem. §51a LWG

(1) Auf Baugrundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen werden, sind die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannten Hinweis Nr. 3) gemäß §51aLWG 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 des 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.

5. Kampfmittelverdacht

(1) Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat unter dem AZ. 22.5-3-5382068-230/14 folgenden Hinweis gegeben:
Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Deshalb empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Untersuchung der zu bebauende Fläche auf Kampfmittel, sofern diese nach Angabe des Kampfmittelräumdienstes nicht vollständig innerhalb der bereits auf dem Grundstück geräumten Teilfläche liegt. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden bzw. zu untersuchenden 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. Weitere Informationen dazu sind auf der Internetseite des KBD zu finden unter http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp. Dort sind das Formblatt „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung" und das „Merkblatt Baugrundeingriffe" verfügbar.

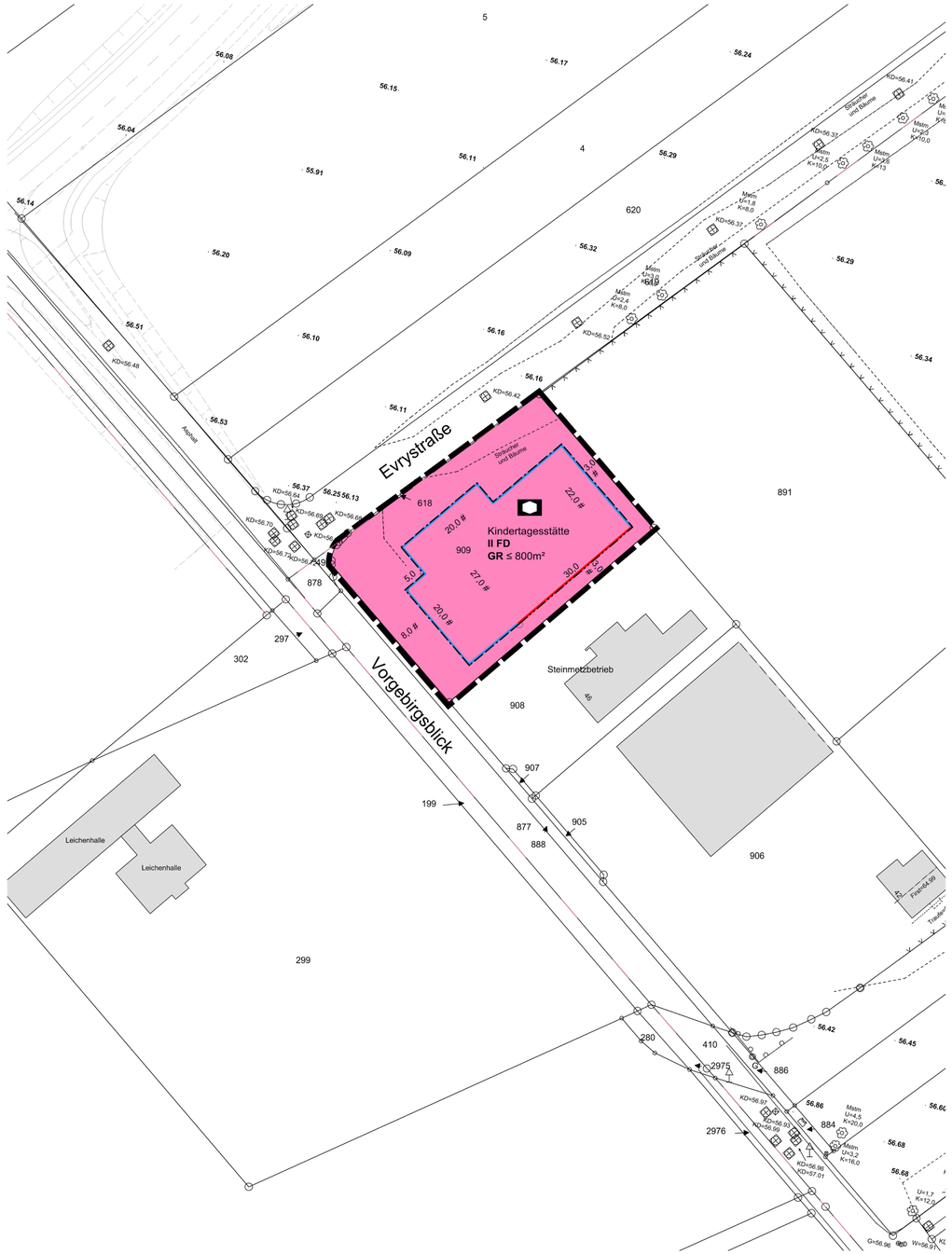
(2) Im Übrigen gelten die allgemeinen Hinweise zur Vermeidung kampfmittelbedingter Unfälle. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell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

6. Bodenschutz

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

7. 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.02206/80039) 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.



Zeichenerklärung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

FD	Flachdach

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
S 129, Blatt 3

Rechtskraft, 22.11.2014

Maßstab 1:500