S129_BL4

04.12.2021

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.03.2020) und die Ausführungsplanung Vorgebirgsblick der Ing.-Gruppe Steen-Meyers-Schmiddem vom 04.10.2018 zugrunde.

Troisdorf, 27.10.2021 — Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 27.10.2021 — Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 02.11.2021 — Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Leitung Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 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 21.09.2019 bekannt gemacht.

Troisdorf, 15.11.2021 ..... Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 02.11.2021 — Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Leitung Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 15.11.2021 ..... Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.02.2021 bis 30.03.2021 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13.02.2021 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, 11.11.2021 — Der Bürgermeister In Vertretung ..... Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 07.09.2021 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 11.11.2021 ..... Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 11.11.2021 — Siegel — ..... Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 04.12.21 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 06122021 — Der Bürgermeister In Vertretung ..... Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.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) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376)

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Sondergebiet SO1 Zweckbestimmung „Friedhofsbezogenes Gewerbe 1"
Das Sondergebiet „Friedhofsbezogenes Gewerbe 1" dient vorrangig der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen. Zulässig sind Verkaufsbereiche für Grabschmuck/Floristik und sonstige Pflanzen, Bestattungsinstitut, Gärtnerei mit Gewächshaus. Weitere friedhofsbezogene Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Untergeordnet sind Räumlichkeiten zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen in begrenztem Umfang zulässig (Raum/Saal für Trauerfeiern (max. 100 qm) und Nebenräume (z.B. Vorbereitungsküche). Der Wohnanteil im Sondergebiet SO1 wird auf 40 % der Geschossflächen begrenzt.

Sondergebiet SO2 Zweckbestimmung „Friedhofsbezogenes Gewerbe 2"
Das Sondergebiet „Friedhofsbezogenes Gewerbe 2" dient vorrangig der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für ein Angebot von friedhofsbezogenen Produkten und Leistungen. Zulässig sind Verkaufsbereiche für Grabsteine, Grabschmuck/Floristik und sonstige Pflanzen, Bestattungsinstitut, Gärtnerei mit Gewächshaus. Weitere friedhofsbezogene Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Untergeordnet sind Räumlichkeiten zur Durchführung von Trauer-, Gedenk und Beerdigungsveranstaltungen in begrenztem Umfang zulässig (Raum/Saal für Trauerfeiern (max. 100 qm) und Nebenräume (z.B. Vorbereitungsküche).
Der Wohnanteil im Sondergebiet SO2 wird auf 40 % der Geschossflächen begrenzt.

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

2.1 **Bezugshöhe**
Als Bezugshöhe wird die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Achse der Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist die längere Fassade maßgebend.

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

3.1 **Ausnahmen zu Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die hinteren Baugrenzen können durch Terrassen zur Ergänzung eines Friedhofsbezogen genutzten Veranstaltungssaals um bis zu 5 m als Ausnahme überschritten werden.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 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 einzelne (nicht überdachte) Stellplätze nur im begründen Einzelfall als Ausnahme zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

5.1 **Pflanzgebot Stellplatzanlage**
Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste I zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm) und zu erhalten. Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzusehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche vom mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.). Eine Unterpflanzung kann mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Stauden erfolgen.

5.2 **Pflanzgebot entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**
Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt max. 8 m Breite je Grundstück) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen. Straßenseitig ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten.
Pflanzliste I
(Begrünung des privaten Stellplatzbereiches mit Laubbäumen und Heckenanpflanzung, straßenseitige Randbegrünung). Zu verwende Pflanzenarten:

Bäume:	Sträucher:	
Linde Sorten	Grüne Hecken-Berberitze	6 St./lfd.m
Spitzahorn Sorten	Hainbuche	4 St./lfd.m
Esche Sorten	Niedriger Liguster	7 St./lfd.m
	Aufrechte Lorbeerkirsche	5 St./lfd.m
	Alpenbeere „Schmidt"	6 St./lfd.m
	Goldbeere	6 St./lfd.m
	Blut-Johannisbeere	6 St./lfd.m
	Rote Strauch-Spiere	8 St./lfd.m
	Frühlings-Spiere	6 St./lfd.m
	Halbhohe Kranzspiere	6 St./lfd.m
	Gemeine Eibe	5 St./lfd.m

Pflanzliste II
(Randbegrünung zur Wohnbebauung). Zu verwende Pflanzenarten:

Bäume:	Sträucher:
Hainbuche	Hartriegel
Rotbuche	Hasel
Vogelkirsche	Weißdorn
Stiel-Eiche	Schlehe
	Hundsrose
	Sal-Weide
	Feldahorn
	Faulbaum
	Pfaffenhütchen
	Liguster

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

II.1. Dachbegrünungen

Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) sind gemäß § 9 Abs 1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht und das Dachbegrünungssubstrat müssen 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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

III.1. Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet (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. Der Bau neuer Straßen und Wege sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen im WSG ist genehmigungspflichtig. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze und befahrbare Flächen wasserundurchlässig zu befestigen sind. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Wasserschutzgebiet nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

III.2. Abfallwirtschaft (Bodenmaterial)

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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 wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis" vom 20.09.2019 zu beachten.

III.3. Kampfmittel

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel 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* der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

III.4. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenmälern

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, **02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**) 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. Schutzstreifen Gasleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass der südöstliche Plangebietsrand (Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 213) identisch ist mit der Außenkante des insgesamt 5 m breiten Schutzstreifens der auf dem Plan zur Information eingezeichneten Gasleitung Nr. 139/2 der Ruhrgas AG.

III.6. Mischwasserkanal

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Mischwasserkanal DN 2200 in ca. 6 m Tiefe (Rohrsohle) innerhalb der Straße Vorxgebirgsblick verläuft. Bei Ausbau einer eventuellen Straßeneinschnürung gegenüber dem künftig verlegten Friedhofs-Haupteingang sind für die dort anzupflanzenden Bäume Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

III.7 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.

Planzeichnung



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO 1 — Sondergebiete 1+2, Friedhofbezogenes Gewerbe siehe textl. Festsetzungen Punkt I.1.

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

0,9 — Geschoßflächenzahl
0,6 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. GH = 8,0m — max. Gebäudehöhe

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

Baugrenze (Bestimmungslinie durchgezogen)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze Garagen / Gemeinschaftsgaragen

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

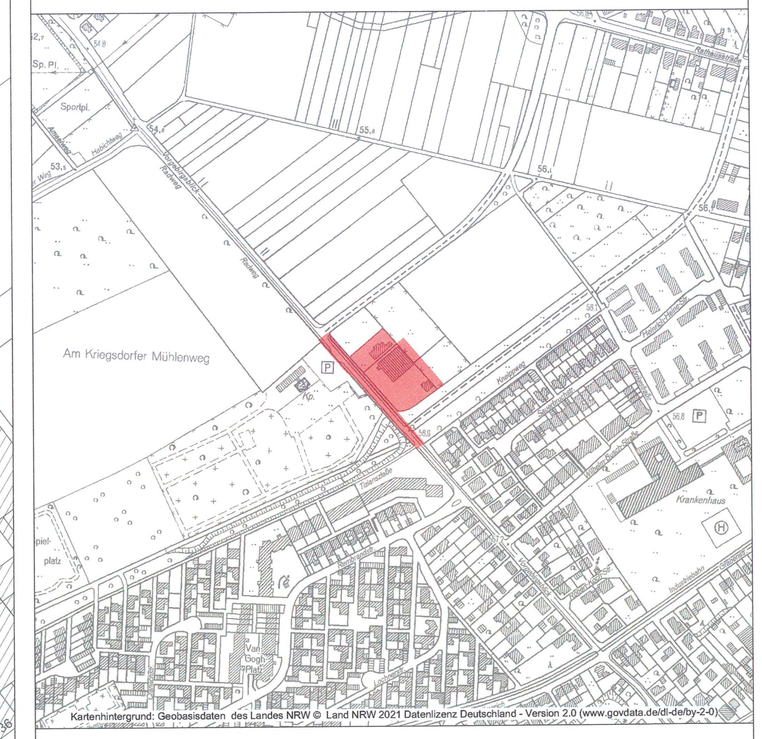
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

Gebäude / Bestand aus ALKIS — # — parallele Konstruktion
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Nebengebäude / Bestand — 2057 — Flurstücksnummer
Gebäude / aus Bauantrag — SO 1 II 0,6 0,9 — Nutzungsschablone

Die eingetragenen Aufteilungen in den Verkehrsflächen sind nur Darstellungen ohne Normencharakter.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
S129, Blatt 4
Troisdorf - Sieglar

Stadtplanungsamt	Stadt Troisdorf
Rechtskraft: 04.12.2021	Maßstab 1:500