VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/ Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Mai 2023) und die topografische Aufnahme des Vermessungsbüros Lühring Sonntag GbR vom 12.06.2023 zugrunde.

Troisdorf, 31.10.2024 Der Bürgermeister Im Auftrag

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, 17.12.24 Der Bürgermeister Im Auftrag

Leitung Stadtplanungsamt

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

Troisdorf, 31.10.2024 Der Bürgermeister Im Auftrag

Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro H+B Stadtplanung PartG mbB erstellt.

Troisdorf, 31.10.2024 Der Bürgermeister Im Auftrag

STADTPLANERIN 92493

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 31.01.2023 den Beschluss zur Änderung 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 15.04.2023 bekannt gemacht.

Troisdorf, 02.11.2024 Der Bürgermeister Im Auftrag

Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 26.06.2023 bis 28.07.2023 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 17.12.2024 Der Bürgermeister Im Auftrag

Leitung Stadtplanungsamt

Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 01.02.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die Veröffentlichung im Internet sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 07.11.2024 Der Bürgermeister Im Auftrag

Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom 22.04.2024 bis 25.05.2024 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind am 20.04.2024 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 Veröffentlichung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 14.1.2025 Der Bürgermeister Im Auftrag

Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 10.10.2024 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 14.1.2025 Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 14.1.2025 Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 15.03.25 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 17.03.25 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
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 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) gilt Normalhöhennull (NHN 2016).

2.2 Die maximale Gebäudehöhe ist am obersten Abschluss der Attika zu messen.

2.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen und Aufbauten (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), durch Aufzug-, Fahrschächte und Treppenhäuser sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Die Baugrenzen entlang der Gotenstraße sowie Troisdorfer Straße dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer, Loggien) um 2,0 m überschritten werden.

3.2 Alle Baugrenzen dürfen durch Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers um 3,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Bau NVO sowie Fahrradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der entsprechend festgesetzten Fläche „FSt, NA" zulässig. Ausnahmsweise dürfen Fahrradstellplätze auf den nicht benötigten oderirdischen Pkw-Stellplätzen errichtet werden.

4.4 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig.

5. Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten.

5.2 Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Flächen für Zuwegungen, Fahrradstellplätzen o.ä. zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen zulässig, wenn diese aufgrund anderer Vorschriften zwingend vorgeschrieben sind (z.B. Pkw-Stellplätze aus Gründen des Grundwasserschutzes) oder die befestigten Flächen aufgrund ihrer geringen Größe seitlich in Vegetationsflächen entwässert werden.

5.3 Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind auch auf die durch Tiefgaragen unterbaute Grundstücksflächen anzuwenden.

6. Mindestfläche für Photovoltaikanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass ins-gesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

7. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 2 standortheimische Einzelbäume (Mindestpflanzqualität: Bäume II Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm) anzupflanzen.

Empfohlen werden folgende Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (Sorten)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche (Sorten)
Crataegus laevigata	Weißdorn/Rotdorn (Sorten)
Crataegus monogyna	Weißdorn/Rotdorn (Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere (Sorten)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (Sorten)
Prunus padus	Traubenkirsche (Sorten)

Alternativ können 4 freiwachsende Sträucher mit heimischen Laubgehölzarten angepflanzt werden. Dabei ist folgende Mindestqualität zu beachten: Pflanzabstand 1,0 m; Sträucher 3 x verpflanzt, ohne Ballen; Wuchshöhe 120-150 cm.

Empfohlen werden folgende Straucharten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn/Rotdorn (Sorten)
Crataegus monogyna	Weißdorn/Rotdorn (Sorten)
Malus sylvetris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche (Sorten)

Die v.g. Pflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme unter Berücksichtigung der Vegetationszeiten durchgeführt sein. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wegfallende Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

2. Extensive Dachbegrünung

In dem allgemeinen Wohngebiet ist ein Flachdach und flach geneigtes Dach mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/ oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugunganlagen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

3. Einfriedungen

2.1 Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen sowie in Kombination mit offenen Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

2.2 Die Grundstückseinfriedungen in Form von Zaunkonstruktionen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,0 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

2.3 Die Einfriedungen in Form von Hecken sind an der Gotenstraße in einer Höhe von bis zu 1,20 m, an der Troisdorfer Straße sowie den übrigen Grundstücksgrenzen in einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND VERMERKE (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Hochwasserrisikogebiet
Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein, Teileinzugsgebiet Sieg (Kartenblatt 6/23) der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom Oktober 2019 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines 500jährlichen Ereignisses (HQextrem) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit über 1,0 m Wasserstand prognostiziert. Die Risikogebiete sind auf der „Hochwasserrisikokarte Rhein" der Bezirksregierung Köln, (Stand Oktober 2019, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de) nachzuvollziehen.

Überflutungshöhen im Plangebiet bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen nach dem derzeit vorliegenden Hochwassermodell:

Sieg		
HQ häufig	HQ 100	HQ Extrem
0 - 0,5 m	0 - 0,5 m	0,5 - 1,0 m

Die Bauplanung und Bauausführung sind gemäß § 5 Absatz 2 WHG an die Überflutungsrisiken wegen Starkregen oder Hochwasser anzupassen.

Für den Hochwasserschutz gelten die Eigenvorsorgepflicht und die allgemeine Sorgfaltspflicht. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

2. Hochwasser
Das Plangebiet befindet sich nach dem sachlichen Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz", Teil 1, des Regionalplans Köln im Extremhochwasser-Bereich außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Rheins.

3. 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.

4. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG i.V.m. § 55 WHG
Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, einzuholen.

5. Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe" auf der Internetseite des KBD zu beachten.

6. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Funde und Befunde sind der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath (Tel. 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22) unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

7. 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.

8. Altlasten
Bei Untersuchungen des natürlich gewachsenen Bodens im östlichen Stadtgebiet (Troisdorf und Friedrich-Wilhelmshütte) wurden großflächig erhöhte Gehalte von Schwermetallen, insbesondere Blei festgestellt. Die Ursache ist nach den bisherigen Erkenntnissen wahrscheinlich in teilweise schon mehrere hundert Jahre alten Flussablagerungen von Agger und Sieg zu sehen. Man geht davon aus, dass bereits in früheren Jahrhunderten in den Einzugsgebieten durch Bergwerke und natürliche Schwermetalleinträge belastete Böden abgetragen und im Unterlauf wieder angeschwemmt wurden.

Das Plangebiet befindet sich im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Sieg, somit ist hier ein großflächiger Bodenbelastungsverdacht gegeben. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung (Feldwisch 2015) wurden im Umfeld des Plangebietes erhöhte Bleigehalte bis ca. 1 m tiefe im Boden nachgewiesen. In vielen Bereichen ist der Prüfwert für Kinderspielflächen nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBSchV) überschritten.

Es wird angeregt, dem Bodenbelastungsverdacht nachzugehen und zu überprüfen, ob die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten gegeben sind. Das Bebauungsplangebiet sollte dazu gemäß den Vorgaben der BBodSchV einer Untersuchung des Oberbodens im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Mensch und Boden-Pflanze unterzogen werden.

9. Auftrag von Oberboden
Beim Auftrag von Oberboden (Mutterboden), z.B. zur Anlage von Grünflächen oder Wohngärten, sind die gesetzlichen Anforderungen an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß BBodSchV (Einhaltung der Vorsorgewerte) zu beachten.

10. Gehölzrodungen und Baubeginn
Die Rodung von Gehölzen sowie der Beginn der Baumaßnahmen sind gemäß den Empfehlungen der Artenschutzprüfung grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Baufeldräumung, Rodung und Umsetzung des Bebauungsplans sind innerhalb dieser Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen des Geltungsbereiches vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

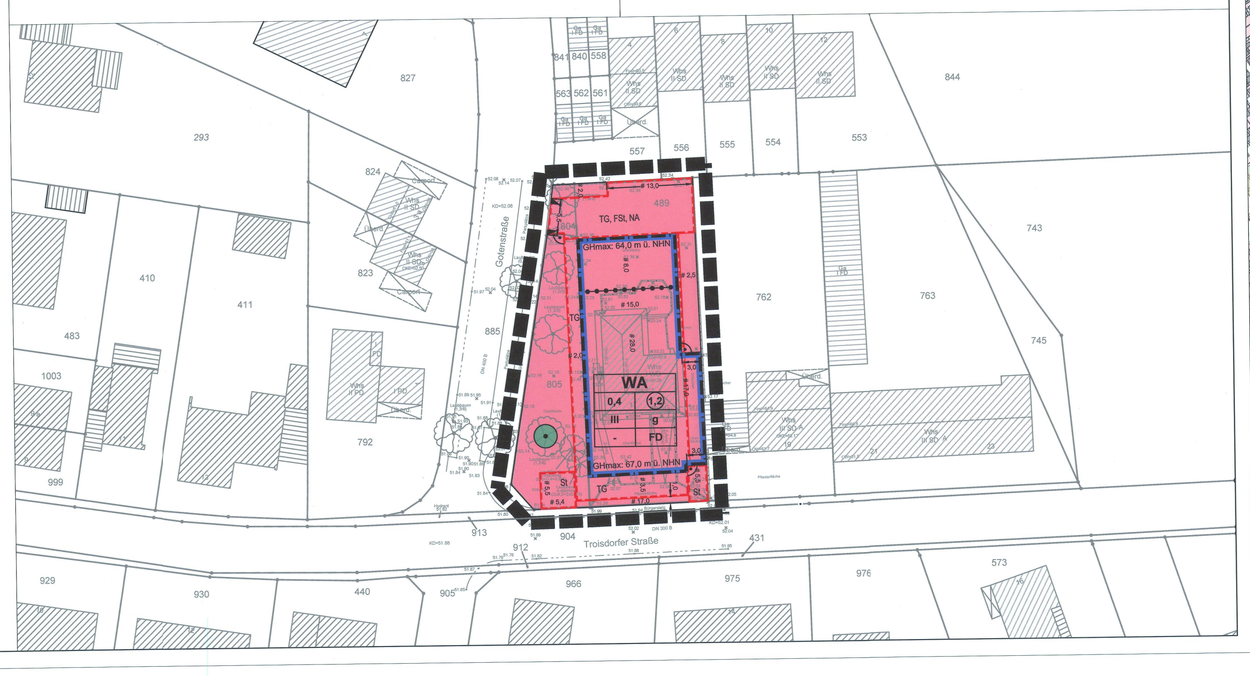
11. Beleuchtung
Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.
Es wird auf die LANUV-Info 42, Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen verwiesen.

12. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefahrvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

13. Hinweise zu den Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien
Es wird auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes verwiesen, das unabhängig vom Bebauungsplan die Anforderungen und den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubauten und im Gebäudebestand regelt. Das GEG ist entsprechend anzuwenden.

14. Immissionsschutz
In nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) sind folgende Punkte zu beachten:
Die Mindestanforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Hinblick auf die Verkehrsgeräuschimmissionen der Autobahn sind zu berücksichtigen (tagsüber und insbesondere im Nachtzeitraum zur Gewährleistung gesunder Wohn-/Schlafverhältnisse)

Nachteiliger bzw. beeinträchtigender Geräuschauswirkungen auf die Nachbarschaft im Zusammenhang mit der Ein-/Ausfahrtrampe zur Tiefgarage sind zu vermeiden.



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GHmax — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

g — geschlossene Bauweise
Baugrenze

4. Nebenanlagen, Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

TG, St, FSt, NA — Umgrenzung von Flächen für
TG Tiefgaragen,
St Stellplätze,
FSt Fahrradabstellplätze und
NA Nebenanagen

5. Grünordnerische Maßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; Abs. 6 BauGB

Erhalt eines Baumes

6. Sonstige Planzeichen

FD — Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)
z.B. # 3,0 — Parallelmaß in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Ein- und Ausfahrtsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Allgemeine Darstellung und topographischer Bestand

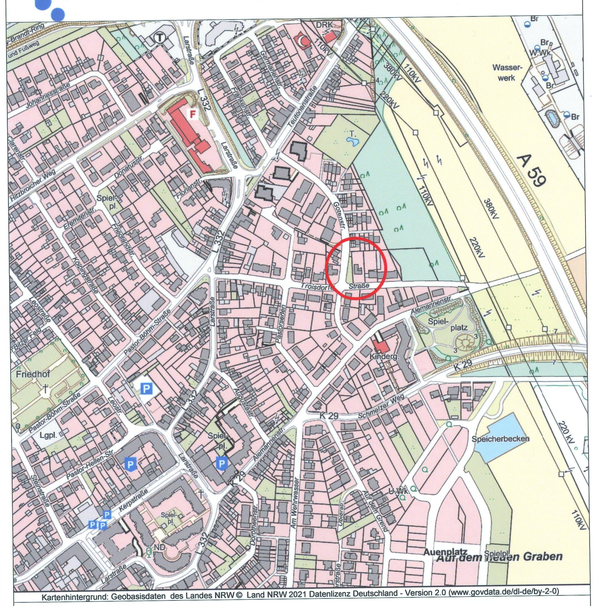
Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
Flurgrenze
99 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Baum, Bestand

N

0 10 20 30 40 50

Die im Plan dargestellten und festgelegten Höhen sind Höhen über NHN (Normalhöhen - Null) im DHHN2016

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Kartenhintergrund: Geobasisdaten des Landes NRW © Land NRW 2021 Datenlizenz Deutschland - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bebauungsplan
S209
Stadtteil Troisdorf-Sieglar, Bereich Troisdorfer Straße, Ecke Gotenstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss, Rechtskraft: 15.03.2025 Maßstab 1:500