VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Juni 2011) zugrunde.

Troisdorf, ...

.....
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

.....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, ...

.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation erarbeitet.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 10.03.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, ...

.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 07.04.2011 / öffentlichen Auslage des Planvorentwurfes vom 08.04.2011 bis 21.04.2011 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

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

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Amtsleiter Stadtplanung und Geoinformation

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, ...

.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.07.11 bis 26.08.11 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angabe über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 19.07.11 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, ...

Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.09.2011 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, ...

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Entsausfertigung). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, ...

Siegel

.....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 26.11.2011 – ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, ...

Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 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. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Die nachfolgenden Festsetzungen umfassen die erstmalige Herstellung einschließlich Entwicklungspflege, die Erhaltung der Pflanzung, die dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Ausfall von Pflanzen.

(2) Zum Ausgleich der durch den Parkplatz verursachten Versiegelung und zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sind in den gekennzeichneten Flächen Bepflanzungen mit bodendeckenden Gehölzen und niedrigen Sträuchern durchzuführen. Folgende Pflanzenarten werden dafür besonders empfohlen:

Bodendeckende Gehölze:

Johannniskraut-Sorten	(Hypericum calycinum)
Liguster	(Ligustrum vulgare `Lemonse`)
Böschungsmyrte	(Lonicera pileata `Maigrün`)
Mahonie, Sorten	(Mahonia aquifolium)
Fingerstrauch, Sorten	(Potentilla fruticosa)
Essig-Rose	(Rosa gallica)
Schneebeere, Sorte	(Symphoricarpos spec.)

Bodendecker:

Efeu	(Hedera helix)in Sorten
Immergrün	(Vinca minor)
Fingerstrauch	(Potentilla fruticosa) in Sorten
Rosen	(Rosa spec.)in Sorten
Spindelstrauch	(Euonymus fortunei) in Sorten

Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

(3) Zum Ausgleich des, nach Umsetzung der vorgenannten Festsetzung, verbleibenden rechnerischen, ökologischen Defizits und zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sind in der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage am Rotter See" 13 standortgerechte Laubbäume der Qualität 16-18, 3xv, mDb zu pflanzen. Die Pflanzung ist in den Fluren/Lücken 2033, 2034, 2282, 2054, 2055 und 2075 der Flur 10 in der Gemarkung Sieglar durchzuführen, die im Eigentum der Stadt Troisdorf sind. Mögliche Standorte sind dem Gestaltungsplan, der der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.
Folgende Baumarten werden dafür besonders empfohlen:

Feld-Ahorn	(Acer campestre `Elsrijk`)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Felsenbirne `Robin Hill`	(Amelanchier arborea `Robin Hill`)
Baum-Hasel	(Corylus colurna)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hahnen-Dorn	(Crataegus crus galli)
Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

2. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. §51a LWG

(1) Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (s. Hinweis Nr. 3) über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Mutterbodenauflage) auf den festgesetzten Grün- oder Pflanzflächen zu versickern. Hierfür kommt nach den entsprechenden Regelwerken eine großflächige Flächenversickerung oder eine Muldenversickerung mit höchstens 30 cm Muldentiefe in Frage.

(2) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass dafür ganz oder teilweise Pflanzflächen in Anspruch genommen werden, wenn dadurch ihre Ausgleichsfunktion nicht eingeschränkt wird oder innerhalb der angrenzenden Grünfläche gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

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. Für den Neubau von Straßen und Wegen sowie von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen ist ein Antrag auf Genehmigung beim Rhein-Sieg-Kreis zu stellen. Stellplätze und befahrbare Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

4. Altlasten und Bodenschutz

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubes sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. Kampfmittel auf den Grundstücken

(1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegt das Plangebiet in einem Kampfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, eine geophysikalische Untersuchung auf der von Tiefbau- und Landschaftsbauarbeiten betroffenen Fläche durchzuführen (Schreiben vom 06.05.2011 AZ. 22-5-35382008-70/11). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese ggf. bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine rechtzeitige Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erforderlich. Vorab werden Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

(2) Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes Westfalen, z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Baurarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Fachamtes ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

7. Sonstige Hinweise

Strichlierte Eintragungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.



Zeichenerklärung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptabwasserleitung unterirdisch / 10 KV Leitung RWE nachrichtlich übernommen

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

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

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
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Altablagerung Nr. 5108-0056 im Hinweisflächen- und Altlastenkataster Rhein-Sieg-Kreis (nachrichtlich) ohne umweltrelevante Gefährdung.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baum - vorhanden
- zu entfernender Baum

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
S 91, Blatt 11, 2. Änderung

Rechtskraft 26.11.2011

Maßstab 1:500