TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan S 91, Blatt 2, 1. Änderung und Erweiterung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

In der festgesetzten Gewerbefläche sind Gebäude und andere bauliche Anlagen zulässig, die der festgesetzten Zweckbestimmung "Werkstatt für behinderte Menschen" dienen. Sofern Wohnungen und Wohnräume dieser Zweckbestimmung dienen, sind diese nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Nebenflächen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl für die Hauptanlage bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschreiten.

3. Gebäudehöhen

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch einzelne untergeordnete Bauteile kann zugelassen werden.

4. Bauweise

Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

5. Schallschutzvorkehrungen

(1) Werkstatträumbereiche, die (ggf. nach später) für Produktionsabläufe genutzt werden und als "besonders laute Räume" i. S. der Anwerkung 3 zu Nr. 4.1 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzustufen sind, dürfen nur außerhalb der in Plan gekennzeichneten Aussschlusszone errichtet und betrieben werden. Die sind von vornherein so zu planen, dass die für die zu erwartende natürliche Be- und Entlüftung (Querlüftung über die Öffnen von Fenstern bzw. Türen) maßgeblichen Bauteile von benachbarten Wohngebiet weg weisen. Das resultierende Schalldämm-Maß R'w,r des der Hüllenkonstruktion darf 30 dB nicht unterschreiten.

(2) Die festgesetzte Gewerbedarfsfläche "Werkstatt für behinderte Menschen" ist dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Demnach müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein Schalldämmß R'w,r, res. von mindestens 35 dB und die Außenbauteile für Büroräume ein Schalldämmß R'w,r, res. von mindestens 40 dB aufweisen. Ein schalltechnischer Nachweis ist nicht erforderlich, wenn Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern) eingebaut werden.

(3) Schlafräume und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die die o.g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftzuleitung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m3/h je (schlafende) Person verreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

(4) Zur Autobahn ausgerichtete Aufenthaltsroomen im Freien sind in Schallschatten von Gebäuden anzuordnen oder durch andere geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen.

6. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind nur dunkelgrün umrandete oder dunkelgrün lackierte Stabgitter- oder Raschenadratzäune zulässig mit einer Höhe von bis zu 2 m.

7. 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.

a) Maßnahmen in Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern:

(2) Auf der Fläche mit den Pflanzgebot PG1 ist eine Gehölzpflanzung, auf der Fläche mit dem Pflanzgebot PG2 eine Pflanzung aus Ziersträuchern oder Schnitthecken gemäß der unten aufgeführten Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzenarten anzulegen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

(3) Maßnahme M1: Aepflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen gemäß der unten genannten Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzenarten in einer Flächenaufteilung von mind. 30 % waldähnlichen Gehölzen, 17 % Strauchreihen und 53 % Rasen. Es sind mind. 16 Bäume (STU > 20 cm) zu pflanzen.

Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzenarten:

Bäume (für die Maßnahme M 1)
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v. , STU 20 – 25 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher (für die Maßnahme M 1 und die Festsetzung PG1)
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

Hecken (geschnitten, für die Festsetzung PG2)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sulvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare L.Sp.	Liguster
Taxus baccata	Eibe

b) Maßnahmen an anderer Stelle, Zuordnungsvorschriften

(4) Aufgrund der zu erwartenden planungsbedingten Eingriffe sind 227.535 ökologische Wertpunkte auszugleichen. Davon werden 150.957 ökologische Wertpunkte durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen. Es verbleibt ein Defizit von 76.578 ökologischen Wertpunkten, das durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Bergheim-Müllekoven in der Troisdorfer Siegaue ausgeglichen wird:

Ersatzmaßnahme 1	Flur 31 Fl.stück 37	2.532 m2	20.256
Ersatzmaßnahme 2	Flur 9 Fl.stück 49	1.403 m2	11.224
Ersatzmaßnahme 3	Flur 12 Fl.stück 62	3.317 m2	26.536
Ersatzmaßnahme 4	Flur 27 Fl.stück 69	1.384 m2	11.072
Ersatzmaßnahme 5	Flur 20 Fl.stück 33	345 m2	3.450
Ersatzmaßnahme 6	Flur 30 Fl.stück 32	415 m2	4.150

(5) Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind 89.805 ökologische Wertpunkten auszugleichen, die durch die Maßnahmen #1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

8. Altlasten

Bei der in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, handelt es sich um eine unter der Nr. 5108/49 in Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführte Altablagerung, deren Ablagerungsschwerpunkt in Wesentlichen aus Bodenaushubmassen mit untergeordneten Anteilen von Bauschutt und Müll als Nahrenbodensorten bestehen. Für die Altablagerung liegt eine orientierende Untersuchung vom 29.07.1986 des ingenieurgeologischen Büros Kaiser-Kuhn, Bonn, und eine Gefährdungsabschätzung des Büros Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, von 22.03.1989 vor, die kein erwiesenes Gefährdungspotenzial für die Einsinsongrafe Wasser, Boden und Luft feststellen konnte. Die Abgrenzung der Altablagerung in Plangebiet wurde auf der Grundlage der Bodenuntersuchung der Meyer Consulting, Bonn, vom März 2007 vorgenommen, die der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt ist.

9. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, geändert durch Änderungsverordnung vom 04.02.1998, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 01.03.1998, geändert durch 2. Verordnungsänderung von 27.04.2006, Amtsblatt Nr. 20 für den Regierungsbezirk Köln vom 26.07.2006). 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. nachfolgender Hinweis).
Es wird außerdem besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind.

10. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

(1) Sie auf den Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannter Hinweis) gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen 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 Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig von baurechtlichen Verfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanträge/ zur Baueranlag rechtzeitig zu beantragen.

(2) Die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens im Bebauungsplangebiet sind von der Baugrundlabor Batke GmbH im Auftrag des Abwasserbetriebes Troisdorf untersucht worden (Gutachten vom 21.10.2001). Die Versickerung grossmolten Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (Mulden-/ Rigolenversickerung) erfordert einen Austausch der gewachsenen Bodenbodenschicht unter den Mulden in einer Mächtigkeit von ca. 0,40 n bis 2,10 n zur Verbesserung der Sickerfähigkeit oder größer dimensionierte Anlagen. Einzelheiten sind den Gutachten zu entnehmen, das der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt ist.

11. Kampfmittel

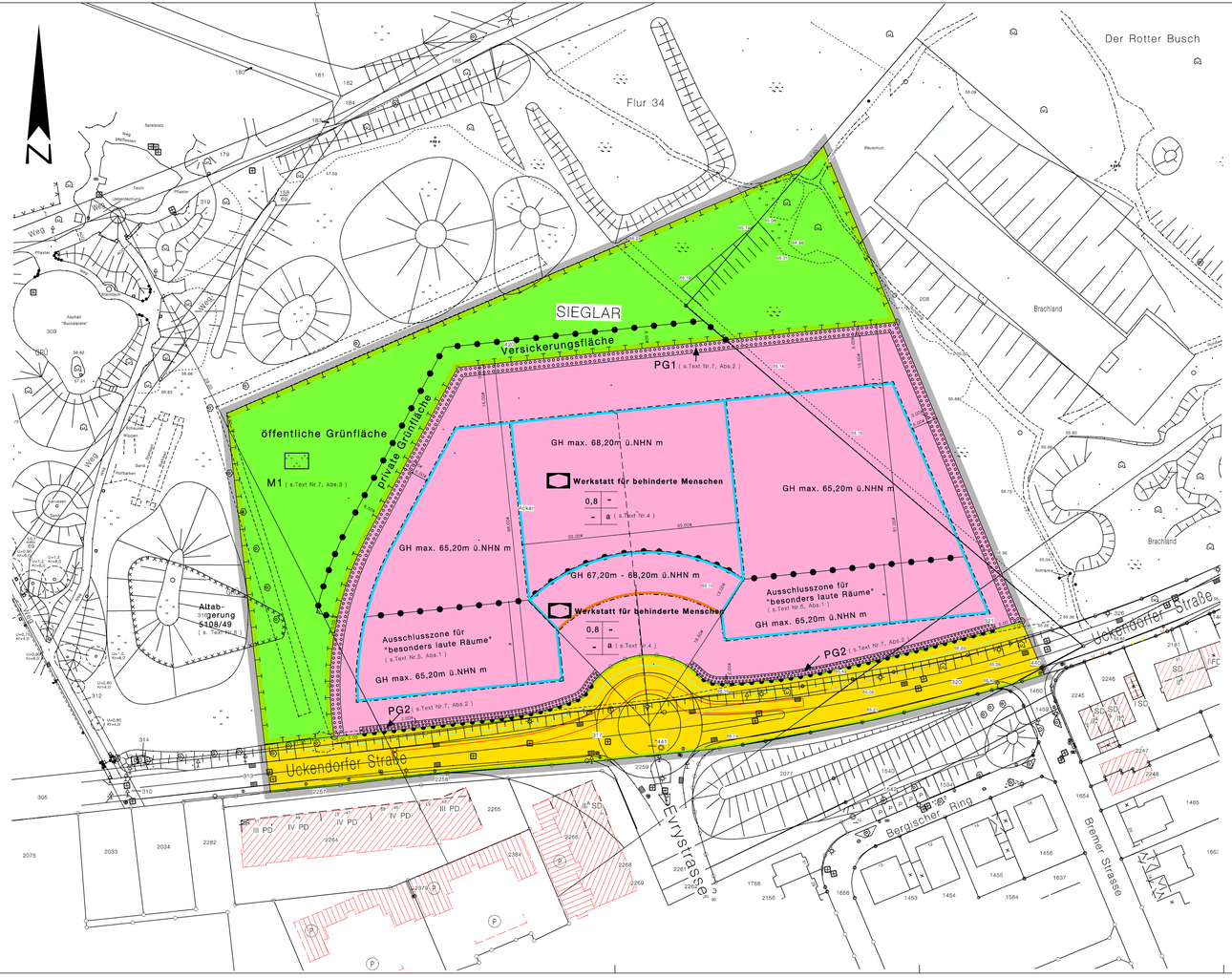
Die Bezirksregierung Düsseldorf weist aufgrund der Auswertung von Luftbildern auf das mögliche Vorhandensein von Bodenblindgängern / Kampfmitteln hin, weil das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfmittel liegt. Da sich jedoch in unmittelbaren Bereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, ist vor den Beginn von Baumaßnahmen eine Kampfmittelüberprüfung nicht erforderlich. Eine absolute Gewähr auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde der Kampfmittelbeseitigungszentrum oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass in dem in Rede stehenden Bereich vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Baueraebnen, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion empfohlen wird. Zwecks weiterer Abstimmung der Vorgehensweise ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, unter Angabe des Az. 22 5-3.5302/99.289/07/BI einzuschalten.

12. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenmälern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Dezember 2000 und März 2001 eine archäologische Prospektion durchgeführt, bei der ein spätmittelalterlich bis neuzeitlich datierter Doppelgraben nachgewiesen wurde. Vorgeschichtliche Befunde wurden nicht angetroffen. Trotz der Voruntersuchungen können Bodenfunde bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Reuern, alte Gräben, Einschlüsse 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder den Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und das Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 BSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

13. Sonstige Hinweise

(1) Eintragungen innerhalb der Verkehrsfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.



Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand: .....) zugrunde, die Aufnahme der örtlichen Topographie erfolgte am .....

Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag

..... Vermessungsingenieur

Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag

..... Öffentlich best. Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag

..... Leiter Stadtplanung u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag

..... Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung und Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, ... Der Bürgermeister im Auftrag

..... Leiter Stadtplanung und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, ... Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ..... (öffentlicher Auslegung des Planvorentwurfes vom ..... bis .....) durchgeführt worden. Die vom der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, ...

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

..... Leiter Stadtplanung- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ebenso wie die vorliegenden Arten umweltbezogener Informationen sind am ..... 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

Erneute öffentliche Auslegung

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

Troisdorf, ... Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4a 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 ..... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, ... Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, ... Siegel

..... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2004 (GV. NRW. S. 96)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.06.2005 (GV. NRW. S. 465)

Zeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (wie beide Festsetzungen)
Baulinie
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches
Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich/privat)
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20+25 BauGB)

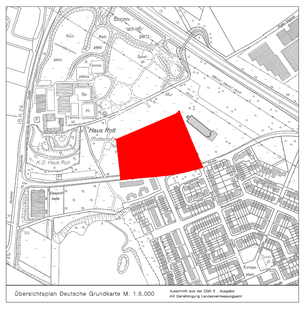
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen, sowie Flächen erforderlich für Ausgleichsmaßnahmen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung o.Ä. von Baugebieten, Maßnahmen und Nutzungsmaßen (Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebiets)

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Auszug aus der DGK 5 Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

S91 Blatt2 1.Änd.+ Erweiterung

Maßstab 1: 500

Satzungsbeschluss 07.02.2008