TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, 2. Änderung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA §4 BauNVO) Ausnahmen nach §4 (3) Nr. 1 – 5 einschließlich sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen untererhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig ist.

3. Gebäudehöhen

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch einzelne untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile, wie Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Antennen und Treppenhäuser etc., kann bis max. 2,5m zugelassen werden.

4. Bauweise

Es gilt die jeweils im Baufenster festgesetzte Bauweise.
Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbeschränkung für das Baufenster entlang der Planstraße.

5. Schallschutzvorkehrungen

5.1 In Abhängigkeit von einwirkendem Außenlärm werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in Aufenthaltsräumen von Wohnungen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Lärmpegelbereich III und IV

Der Lärmpegelbereich IV ist in der Planzeichnung festgesetzt. Es müssen mindestens folgende erforderlich resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w, res.) nachgewiesen werden:

Erforderliche Schalldämmmaße:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	R´w.res des Außenbauteils für Wohnräume in dB	R´w.res des Außenbauteils für Büroräume in dB
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

5.2 Durch Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Die Bescheinigung ist von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz auszustellen.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Dem Schallschutzerfordernis kann i. d. R. durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) für LPB II bzw. der Schallschutzklasse 3 (SSK 3) für LPB III, gemäß VDI2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, entsprochen werden.

5.3 Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, sowie schutzbedürftige Räume gem. § 2 Abs. der 24. BImSchV mit sauerstoffverbrauchenden Feuerstellen hinter Außenwänden, für die Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 m3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten

5.4 Zur Autobahn ausgerichtete Aufenthaltszonen im Freien sind im Schallschatten von Gebäuden anzuordnen oder durch andere geeignete Schallschutzmaßnahmen abzuschirmen.

6. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig mit einer Höhe von bis zu 2,00m, entlang der Planstraße nur bis zu einer Höhe von 1,00m.

7. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern

In den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Pflanzung aus Ziersträuchern oder Schnitthecken anzulegen.
Die Fläche kann durch Zugänge unterbrochen werden.

8. Freileitungsschutzzonen

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Freileitungsschutzzonen können die Errichtung von Nebenanlagen und Veränderungen des Geländeniveaus zugelassen werden, sofern seitens des Versorgungsträgers keine Bedenken bestehen und öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.

Als Arbeitsweg ist ein Korridor in einer Breite von mindestens 4,00m entlang der Leitung freizuhalten. Alle die Freileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

8.2 Eine Bepflanzung ist zulässig, sofern diese in der Schutzzone A eine Endwuchshöhe von 3,00m, in der Schutzzone B von 4,00m nicht überschreitet. In Abstimmung mit den Versorgungsträgern können ausnahmsweise höhere Endwuchshöhen zugelassen werden. Um Mast 42 herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,00m als Arbeitsraum von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

9. Bauverbotszone an der Bundesautobahn § 9 Abs. 1 FStrG

In einer Entfernung von 40m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen), dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Die Errichtung von Sicht- und Lärmschutzanlagen kann zugelassen werden, sofern seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken bestehen.

10. Baubeschränkungszone an der Bundesautobahn (§ 9 Abs. 2 FStrG)

In einer Entfernung von 100m entlang der Bundesautobahn A 59, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (dazu gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen),

- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen

- sind alle Werbe- und Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

11. 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, geändert durch 2. Verordnungsänderung vom 27.04.2006, Amtsblatt Nr. 26 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. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist erst nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

12. Versickerung von Niederschlagswasser gem. §44 LWG i. V. m. §55 Abs. 2 WHG

12.1 Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannter Hinweis) gemäß §55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Das Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und des § 8 WHG 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.

12.2 Die hydrogeologischen Eigenschafen des Bodens im Bebauungsplangebiet S 91, Blatt 2, sind von der Baugrundlabor Batke GmbH im Auftrag des Abwasserbetriebes Troisdorf untersucht worden (Gutachten vom 31.10.2001 für vorhergehende Planfassungen). Die Versickerung gesammelten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Mulden-/ Rigolenversickerung) erfordert einen Austausch der gewachsenen Bodendeckschicht unter den Mulden in einer Mächtigkeit von ca. 0,40m bis 2,10m zur Verbesserung der Sickerfähigkeit oder größer dimensionierten Anlagen.

13. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist aufgrund der Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939 – 1945 und anderen historischen Unterlagen auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet hin.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf den Baugrundstücken eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 08.03.2013 AZ. 22-5-3-5382068-56/13). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehenseise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Außerdem ist zu beachten, dass in dem in Rede stehenden Bereich vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion empfohlen wird.

14. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

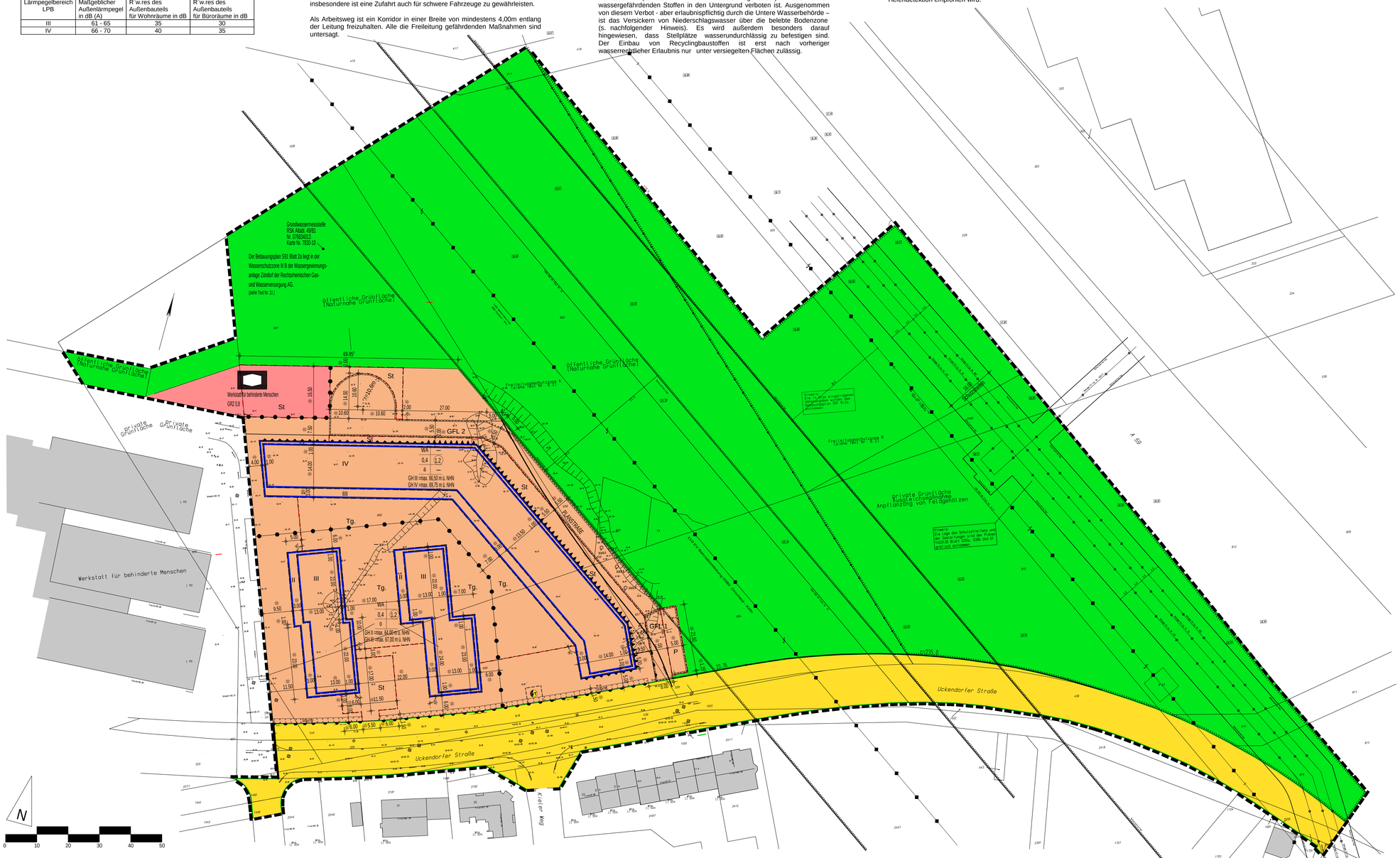
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Dezember 2000 und März 2001 eine archäologische Prospektion durchgeführt, bei der ein spätmittelalterlich bis neuzeitlich datierter Doppelgraben nachgewiesen wurde. Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe vorgenannter Hinweis) gemäß §55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Weitere 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. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder Veränderungen und Verfarbungen 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 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.

15. Arbeiten im Bereich von Leitungsschutzzonen und –schutzstreifen

Der Schutzstreifenbereich der Gasfernleitungen muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,00m nicht unterschritten werden. Die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der dargestellten Freileitungsschutzzonen und im Bereich oder der Nähe der Schutzstreifen der Gasfernleitungen, ist vorher mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen. Über den Beginn der Bauausführung sind die Versorgungsträger zu benachrichtigen. Im Bereich der Schutzstreifen, entlang der Gasfernleitungen, sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass beiderseits der dargestellten Leitungen im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,50m, ein Streifen beiderseits des Leitungsbündels von tiefwurzelnden Bepflanzungen freigehalten wird. Zuständige Ansprechpartner sind zum Zeitpunkt der Planänderung die DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100, 51149 Köln für die Bahnstromleitung, die Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund für die Höchstspannungsfreileitung Sechtem Siegburg Bl. 4103 (Maste 41 bis 43) und die PLEdoc GmbH, Schnieringshof 10-14, 45329 Essen für die Gasleitungen.

16. Sonstige Hinweise

Eintragungen innerhalb der Verkehrsfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl / GRZ (z.B. 0,4)

1,2 Geschoßflächenzahl / GFZ (z.B. 1,0)

GH Gebäudehöhe / (z.B. max. 67,0 m ü.NHN)

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z.B. III)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gem.§ 22 Bau NVO ohne Längenbeschränkung

Baugrenze, zugleich Festsetzung unterschiedlicher baulicher Höhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB (§ 22 und 23 BauNVO)

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNG

T Trafostandort hinweisliche Darstellung ohne Normencharakter

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

oberirdisch - Stromleitung

unterirdisch - Gasleitung

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Stellplätze

Tg. Tiefgarage

GFL 1 :Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Stadt Troisdorf für die Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger

GFL 2 :Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Abgrenzung Lärmpegelbereich IV (LPB), siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5

Abgrenzung Lärmpegelbereich III (LPB), siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 5

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft

NUTZUNGSSCHABLONEN z.B.

WA	-
0,4	1,2
a	-

GH IIImax. 66,50 m ü. NHN

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand:03/2016) zugrunde und die Topografische Aufnahme des ing. Büros Apel vom. 22.03.2016 zugrunde.

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

Troisdorf, 15.08.2017 ..... Apel ..... Öffentlich best. Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, ... Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Chrispeels Leiter Stadtplanungsamt

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

Troisdorf, 15.08.2017 ..... Apel ..... Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Architekturbüro Niggemann – Richarz – Ahlefeld, Larstraße 103, 53844 Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 15.08.2017 ..... Ahlefeld ..... Architekt/Dipl.Ing. S. Ahlefeld

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.04.2016 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im bescheleunigten 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 18.07.2015 bekannt gemacht.

Troisdorf, 16.08.2017 ..... F. Herrmann ..... Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ..... /öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfes vom 14.11.2016 bis 12.12.2016 durchgeführt worden.

Troisdorf, 15.08.2017 ..... Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Chrispeels ..... Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 01.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 16.08.2017 ..... F. Herrmann ..... Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.02.2017 bis 24.03.2017 gem. § 3 Abs.2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 11.02.2017 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, 17.08.2017 ..... Der Bürgermeister In Vertretung ..... Schaaf ..... Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 04.07.2017 . als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 22.08.2017 ..... K.W. Jablonski ..... Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 22.08.2017 ..... Siegel ..... K.W. Jablonski ..... Bürgermeister

In-Kraft-Treten

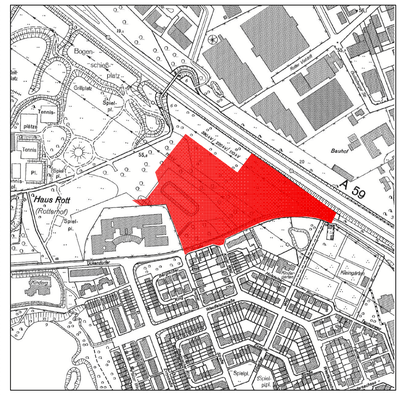
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 02.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 04.09.2017 ..... Der Bürgermeister In Vertretung ..... Schaaf ..... Technischer Beigeordneter

Gesetzlich Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan S 91, Blatt 2a, 2.Änderung

Rechtskraft: 02.09.2017

Maßstab 1:500