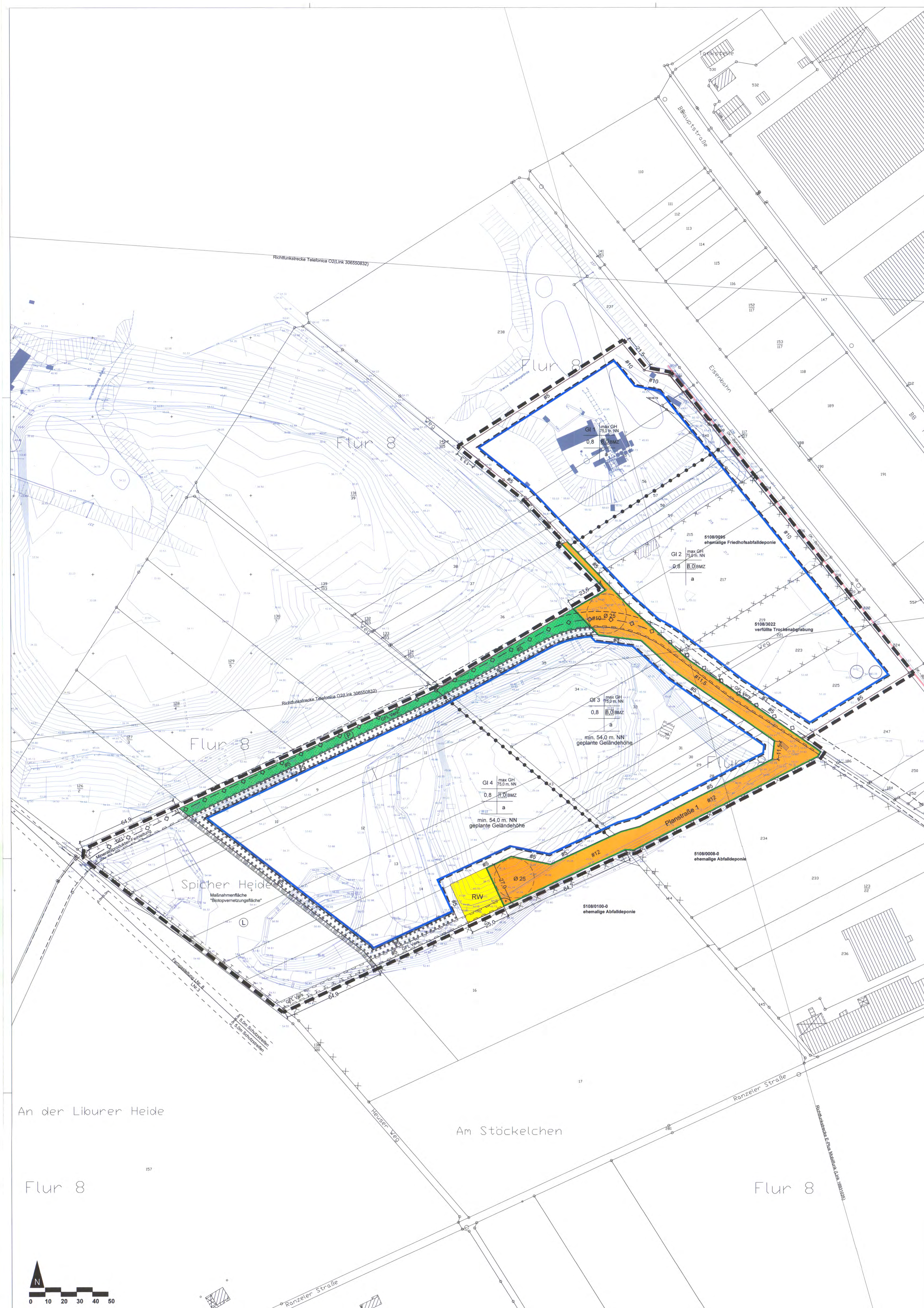


ZEICHENERKLÄRUNG

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

GI	Industriegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
8,0 BMZ	Baumassenzahl
max. GH	maximale Gebäudehöhe in Meter ü. NN

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

a	abweichende Bauweise s. textl. Festsetzung Nr. 3
	Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch mit Schutzstreifen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

RW	Regenwasserrückhaltung

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

P	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) private Grünflächen
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß textlicher Festsetzungen)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft Maßnahmenbezeichnung gemäß textlicher Festsetzung
L	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (gemäß Einschrieb)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan SP 158, Blatt 2
der Stadt Troisdorf

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiete GI gemäß § 9 BauNVO

1.1.1 Einzelhandel
In allen Industriegebieten sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO innerhalb der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art „Einzelhandelsbetriebe" nicht zulässig.

1.1.2 Tankstellen
In allen Industriegebieten sind nach § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
In allen Industriegebieten sind nach § 1 (5) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.4 Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung)
In allen Industriegebieten sind nach § 1 (5) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

1.1.5 Gliederung des Emissionsgrads der Betriebsarten und Anlagen
In allen Industriegebieten sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis III (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.6.2007 (MBl. NRW 2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.
Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

In den Baugebieten GI 1 - GI 3 sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs.5a BImSchG mit Betrieben und Anlagen, in denen sicherheitstechnisch bedeutsame Mengen gefährlicher Stoffe der Abstandsklassen I, II, III, und IV des Anhangs 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" (KAS-18, 2. überarbeitete Fassung, November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vorhanden sind, sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, nicht zulässig.

In dem Baugebiet GI 4 sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs.5a BImSchG mit Betrieben und Anlagen, in denen sicherheitstechnisch bedeutsame Mengen gefährlicher Stoffe der Abstandsklassen II, III, und IV des Anhangs 1 des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" (KAS-18, 2. überarbeitete Fassung, November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vorhanden sind, sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen, nicht zulässig.

2. Bedingte Festsetzung nach § 9 (2) BauGB

In den Industriegebieten GI 3 und GI 4 dürfen die baulichen Nutzungen gemäß § 9 (2) BauGB erst nach Genehmigung der Verfüllung der Abgrabungsflächen und nach Vorlage eines Abnahmeprotokolls des Rhein-Sieg-Kreises über den ordnungsgemäßen Abschluss der Wiederverfüllung erfolgen.

3. Bauweise

Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung für Einzelbauten.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

GFL V. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. der Leitungsbetreiber

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen sowie keine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern zulässig.
Arbeiten im Bereich der Mineralölproduktenfernleitung sind nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber zulässig.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Pflanzgebote im Bereich der Industriegrundstücke
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen sind Anpflanzungen aus Bäumen und Gehölzen gemäß der folgenden Pflanzliste anzulegen, soweit sie nicht im Bereich von Schutzstreifen von Leitungen sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Schädigung zu ersetzen.

6.2 Bepflanzung der Grundstücke
Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Davon sind mindestens 50 % als Gehölzpflanzung gemäß der folgenden Pflanzliste anzulegen, soweit sie nicht im Bereich der Schutzstreifen von Leitungen sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Schädigung zu ersetzen.

6.3 Stellplatzbegrünung
Je angefangene 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm mit Bodendeckern und Stauden gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 16/18

Sträucher
(in Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, 5 Tr, 100/150
Corylus avellana	Haselnuß	Str, 5 Tr, 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str, 3 Tr, 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv, 3 Tr, 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str, 4 Tr, 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, 4 Tr, 100/150
Salix caprea	Salweide	Str, 4 Tr, 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150

(Zu einem Anteil von 20 % sind Solitärsträucher, 3xv, 200/250 in den Pflanzungen zu verwenden.)

Bodendecker / Stauden

Chaenomeles "Elly Mossel"	Scheinquitte	2xv, 40/60
Hedera helix	Efeu	2xv, mTB, 60/80
Lonicera xylesteoides "Clavey's Dwarf"	Heckenkirsche	2xv, 40/60
Potentilla fruticosa "Arbuscula"	Niedriger Fingerstrauch	2xv, mTB, 40/60
Rosa "The Fairy" Rose	GKl. A	
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	

7. Zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Das ermittelte ökologische Defizit für die Eingriffe des Bebauungsplans beträgt 46.341 Wertpunkte nach der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (Anders und Thomé, 2011). Zur Kompensation ist zusätzlich zu den unter 6. festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB folgende Maßnahme umzusetzen:

7.1 Zum Ausgleich des verbleibenden ökologischen Defizits ist eine Ackerfläche im Umfang von ca. 15.447 m² ökologisch aufzuwerten (Umwandlung eines Intensivackers mit der Wertstufe 2 in eine Ackerwildkrautbrache mit der Wertstufe 5). Wenn keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, ist mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft e. V ein entsprechend großes Maßnahmenpaket zu vereinbaren und durch vertragliche Regelung gem. § 11 BauGB zu sichern.

7.2 Die als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Biotopverbundfläche dient der Kompensation der Verfüllung. Sie ist entsprechend den Anforderungen des Fachbeitrages (Ökologischer Fachbeitrag zur Biotopvernetzung, IVÖR Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, 2011,) umzusetzen und für die Dauer von 30 Jahren nach ihrer Herrichtung im erforderlichen Umfang zu pflegen. Nach Ablauf der 30 Jahre darf die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen werden.

8. Nachrichtliche Übernahme

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, Änderungsverordnung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.02.1999).

9. Hinweise

9.1 Wasserschutzzone
Innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets Zündorf sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwassergewinnung vermuten lassen. Der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde ist im Einzelfall zu beteiligen. Die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Stellplätze und die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

9.2 Kampfmittel
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass - außerhalb der nach 1945 abgegrabenen und wiederverfüllten Flächen des Plangebiets - Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, auf diesen Flächen vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind dort mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

9.3 Bodenschutz
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Für die mit dem Planzeichen X X X und der Bezeichnung 5108/0095 „ehemalige Friedhofsabfalldeponie" gekennzeichneten Flächen sind bei Umnutzungen und/oder Bodeneingriffen Vorkehrungen zur Verhinderung von Deponiegasimmissionen zu treffen.

Für die mit dem Planzeichen X X X und der Bezeichnung 5108/3022 „ehemalige verfüllte Trockenabgrabung" gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung von Gebäuden besondere Anforderungen an die Gründung erforderlich.

9.4 Entgasungssituation der ehemaligen Deponien der Städte Porz und Troisdorf
Unmittelbar südlich des Plangebiets befinden sich die ehemaligen Deponien der Städte Porz und Troisdorf, die sich in der Endphase der Deponiegasentwicklung befinden und deren drucklose Entgasung derzeit über die nordwestliche Böschung zur Nachbargrube hin (Abgrabung Christian Bücher) erfolgen kann. Dort kann es im Zuge der Verfüllung zu einer geringfügigen Deponiegasanreicherung kommen. Im unmittelbaren Vorfeld der Aufnahme einer gewerblich-industriellen Neunutzung im Bereich dieser Fläche sollte die tatsäche Entgasungssituation nochmals überprüft werden.

9.5 Bauschutzbereich
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafen Kölns. Die genehmigungsfreie Höhe beträgt 124 m ü. NN. Bauvorhaben, die diese Höhe überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Mai 2009) zugrunde.

Troisdorf, 11.11.2013 Der Bürgermeister Im Auftrag

Vermessungsingenieur

Die Aufnahme der örtlichen Topografie erfolgte am 29.06.2009

Köln, den 13.11.2013

Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 02.01.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag

Leiter Stadtplanungsamt

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

Düsseldorf, den 13.11.2013

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet von
ASS ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla I Gruß-Rinck I Wegmann & Partner

Düsseldorf, den 13.11.2013

Aufstellungsbeschluss
Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 06.02.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, 02.01.2014

Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 17.03.2004 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 02.01.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag

Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 02.01.2014

Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.07.2009 bis 21.08.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 14.07.2009 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, 06.01.2014 Der Bürgermeister In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 02.01.2014

Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 19.12.2011 bis 20.01.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 10.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 06.01.2014 Der Bürgermeister In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Troisdorf, 02.01.2014

Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Die Beteiligung wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2013 durchgeführt.

Troisdorf, 06.01.2014 Der Bürgermeister In Vertretung

Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 02.07.2013 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 06.01.2014

Bürgermeister

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

Troisdorf, 06.01.2014

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 29.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 31.03.2014 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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 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)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
SP 158, Blatt 2

Rechtskraft: 29.03.2014 Maßstab 1:1000