Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 10/2013) zugrunde.

Troisdorf, 20.10.2014 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 20.10.2014 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 10.11.2014 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

C. Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 10.11.2014 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 10.11.2014 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.12.2013 bis 10.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 30.11.2013 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, 12.11.2014 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 23.09.2014 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 12.11.2014 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 12.11.2014 — Siegel — K.W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 22.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 28.11.2014 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
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)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1. Einzelhandel
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind **nicht** zulässig.
Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, allgemein zulässig.

1.1.2. Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen
Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad **nicht** zugelassen.
Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Betriebsarten und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in den Wohngebieten in Troisdorf-Spich und Köln-Lind vermieden werden.
Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

1.1.3. Zulässigkeit von Nutzungsarten
Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist die allgemein zulässige Nutzungsart Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht** zulässig.Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht** zulässig.

2. Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

3.1 Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen
In den mit P4 gekennzeichneten Flächen sind Strauchhecken aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Gehölze sind im Raster von 2 x 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Gehölze sind dabei zu verwenden:

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzgröße/Qualität
Faulbaum	(Frangula alnus)	4 Tr. o.B 100-150
Grauweide	(Salix cinerea)	4 Tr. o.B 60-100
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hei. 2x v o.B. 100-125
Hundsrose	(Rosa canina)	4 Tr. o.B 60-100
Ohrweide	(Salix aurita)	4 Tr. o.B 60-100
Salweide	(Salix caprea)	4 Tr. o.B 60-100
Schlehe	(Prunus spinosa)	4 Tr. o.B 60-100
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Hei. 2x v o.B. 100-125
Traubeneiche	(Qercus petraea)	Hei. 2x v o.B. 100-125
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	Hei. 2x v o.B. 100-125
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	4 Tr. o.B 60-100
Espe	(Populus tremula)	Hei. 2x v o.B. 100-125

3.2 Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen

- Unversiegelte Flächen der Gewerbegrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und je 300 qm mindestens mit einem Baum der Liste 1 und zwei Bäumen der Liste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Liste 1

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzgröße / Qualität
Esche	(Fraxinus excelsior))	3xv m.D.B. 18-20
Hainbuche	(Carpinus betulus)	3xv m.D.B. 18-20
Stieleiche	(Quercus robur)	3xv m.D.B. 18-20
Traubeneiche	(Qercus petraea)	3xv m.D.B. 18-20
Winterlinde	(Tilia cordata)	3xv m.D.B. 18-20

Liste 2

Deutscher Name	Botanischer Name	Pflanzgröße/Qualität
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	3xv m.D.B. 16-18
Felsenbirne `Robin Hill	(Amelanchier arborea `Robin Hill`)	3xv m.D.B. 16-18
Apfel-Dorn	(Crataegus `Carrierei`)	3xv m.D.B. 16-18
Hahnen-Dorn	(Crataegus crus galli)	3xv m.D.B. 16-18
Rot-Dorn	(Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet)	3xv m.D.B. 16-18
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	3xv m.D.B. 16-18
Zierapfel	(Malus floribunda und Sorten)	3xv m.D.B. 16-18
Blutpflaume	(Prunus cerasifera `Nigra`)	3xv m.D.B. 16-18
Chinesische Wildbirne	(Pyrus calleryana `Chanticleer`)	3xv m.D.B. 16-18
Kaukasische Wildbirne	(Pyrus caucasia)	3xv m.D.B. 16-18
Mehlbeere	(Sorbus aria)	3xv m.D.B. 16-18
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)	3xv m.D.B. 16-18
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)	3xv m.D.B. 16-18
Feld-Ahorn	(Acer campestre `Elsrijk`)	3xv m.D.B. 16-18

4. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1. Schutzzaun

Die Bauflächen sind gegenüber den Waldflächen durchgängig mit Zäunen abzugrenzen. Die Zäune sollen eine Höhe von min. 1,8 m aufweisen.

4.2. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung auf den Bauflächen sind innerhalb eines Abstands von 50,0 m zur Grenze des Naturschutzgebietes Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

4.3. Vogelschlagvermeidung

Zur Vermeidung und Minimierung von Vogelschlag wird folgende Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG festgesetzt:
Ausführung neuer Fenster und verglaster Türelemente mit einem Reflexionsgrad unter 15 %
Ausführungen von neuen Fenstern und verglasten Türelementen, die auf den angrenzenden Waldbestand ausgerichtet sind mit aufgedruckten Linien (Siebdruckverfahren) entsprechend der Markierungsbeispiele Kategorie A, Nr. 1 12 des Standardwerks „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach, Ausgabe 2012, Seiten 18 und 19.9
(Download unter *http://www.lanuv.nrw.de/natur/arten/artenschutz.htm)*
Die beiden angegebenen Seiten und ein zugehöriges Deckblatt sind der Begründung als Anlage beigefügt.

II. Nachrichtliche Übernahme

5.1 Der nördliche Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Wasserschutzgebietsverordnung Zündorf vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, Änderungsverordnung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.02.1999).

5.2 Der Geltungsbereich des Bebaubauungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet gem. Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Rhein-Sieg-Kreis vom 04.07.1986 (siehe Begründung Sp 172).

5.3 Geringfügige Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen im Naturschutzgebiet „Wahner Heide und Teile der Aggeraue im Rhein-Sieg-Kreis“ der Bezirksregierung Köln (siehe Begründung Sp 172).

5.4 Teile des Geltungsbereichs (Waldflächen) liegen in dem Bereich des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 8DE-5108-301) sowie des Vogelschutzgebietes „Wahner Heide“ (DE 5108401).

III. Hinweise

6.1 Bauschutzbereich des Flughafens

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Konrad Adenauer Flughafens. Gebäudeteile höher als 20,0 m über Grund sind zu kennzeichnen (Beleuchtung). Vorhaben mit Bauteilen höher als 92 m ü.NN sind entsprechend § 18 a Luftverkehrsgesetz der Deutschen Flugsicherung über die Bezirksregierung Düsseldorf zur Prüfung vorzulegen. Gfs. sind diese Bauteile mit nicht reflektierenden Materialien zu verkleiden, um die Radareinrichtungen des Flughafens nicht zu beeinträchtigen.

6.2 Bodenbelastung

Das Plangebiet ist gutachterlich hinsichtlich einer Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen untersucht worden. Mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten Flächen wurden erhebliche Belastungen nicht vorgefunden. Vor dem Hintergrund der militärischen Vornutzung wird jedoch empfohlen, Freilegungs- oder Erdaushubarbeiten gutachterlich zu begleiten.

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu informieren. Die gekennzeichneten Altlastenflächen unterliegen der behördlichen Überwachung. Bauarbeiten, die die derzeitige Sicherung durch Versiegelung bzw. Überbauung der Altlastflächen betreffen, sind im Vorfeld mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft abzustimmen. Die vorhandenen Grundwassermessstellen (Altlast 5108/1282) sind zu erhalten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

6.3 Bergwerksfelder

Im Plangebiet sind erloschene Bergwerksfelder (Raseneisenstein und Eisenerz) vorhanden. Eisenerz wurde nach Aussage der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg im Tiefbau abgebaut. Dieser kann auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann. Für diese Flächen ist im Vorfeld von Baumaßnahmen ein Sachverständiger einzuschalten, um belastbare Aussagen zu Gründungsmaßnahmen zu erhalten. Die Eisenerz - Abbauflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6.4 Munitionsverdacht

Es liegt ein Verdacht für das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor. Daher müssen vor dem Beginn von Erd-, Freilegungs- oder Bauarbeiten Untersuchungen hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln durchgeführt werden.

6.5 Entwässerung
Für die Bauflächen (GI) nördlich der Zufahrtsstraße und der Planstraße B wird angeregt, das auf den Dachflächen (keine Metalldächer) anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Auf den Grundstücken innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf sind nur Mulden- und Muldenrigolenversickerungen über die belebte Bodenzone zulässig.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne der § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-/Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese befristete und widerrufliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige / zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

6.6 Wasserschutzgebiet

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

6.7 Bodendenkmäler

Im Plangebiet ist ein Auftreten von archäologischen Bodenfunden möglich. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DschG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen.

6.8 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Troisdorf ist zu beachten.

6.9 Darstellungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen

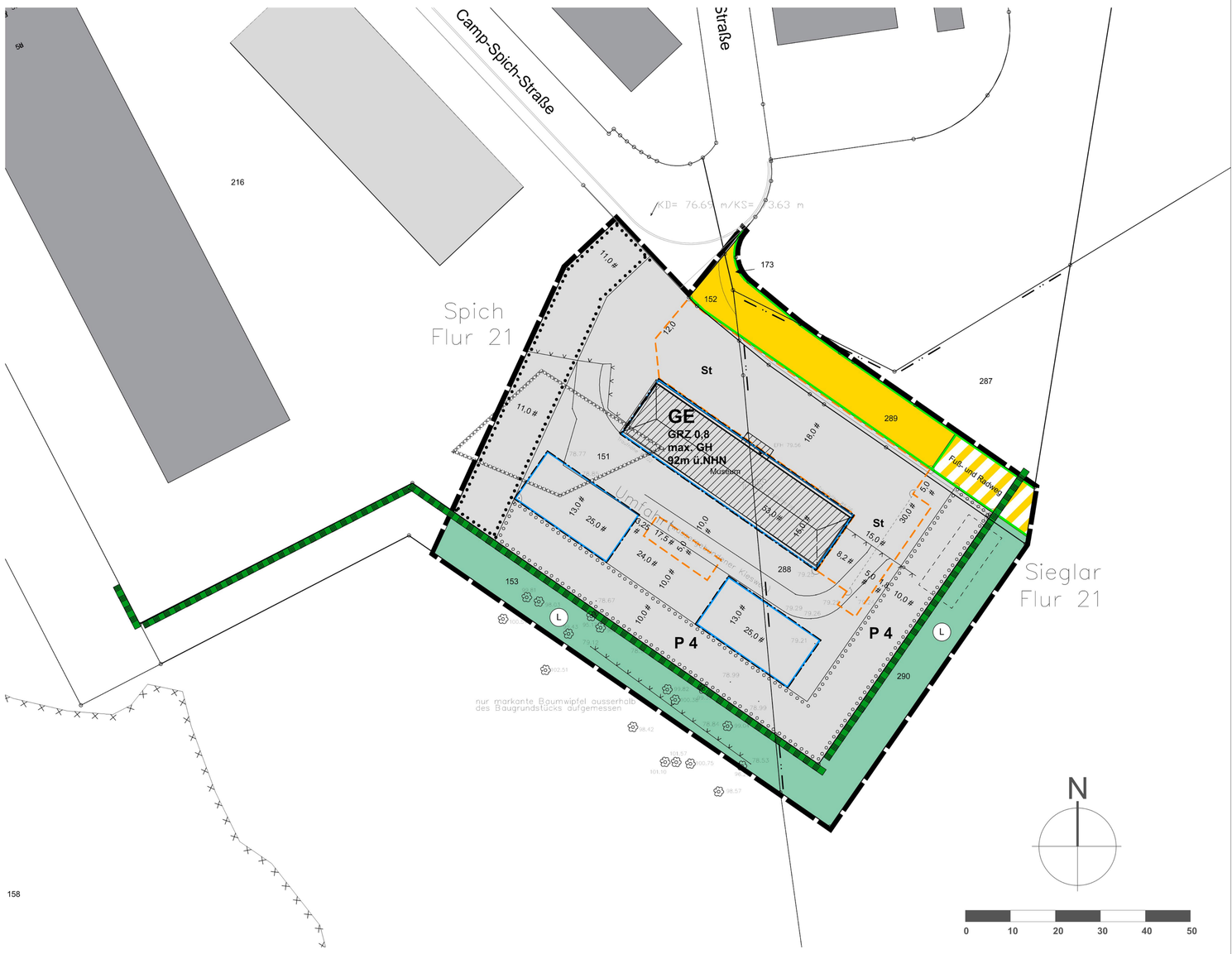
Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist lediglich eine Darstellung ohne Festsetzungscharakter.

6.10 BGS, Bundeswehr
Der gesamte nördlich (an das Camp Spich) angrenzende Bereich wird durch Bundes- und Landespolizeibehörden genutzt. Aufgrund der erforderlichen Ausbildungs- und Übungsvorhaben muss im Plangebiet mit Lärmimmissionen insbesondere aus dem Schießausbildungszentrum gerechnet werden.

Die Bundesvermögensverwaltung beabsichtigt außerdem, den Bereich der Wahner Heide nordöstlich des Camp Spich als Standortübungsplatz Siegburg einzurichten.

6.11 Koordinatenverzeichnis

Der Begründung (zum B-Plan Sp 172) ist ein Koordinatenverzeichnis zur Planzeichnung beigefügt. Die Koordinaten sind bei der Planung und Einmessung von Grundstücken und baulichen Anlagen zu berücksichtigen.



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

max GH = — maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull

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

Baugrenze

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

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)

P 4 — 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

L — Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze/ Gemeinschaftsstellplätze/ Garagen/ Gemeinschaftsgaragen

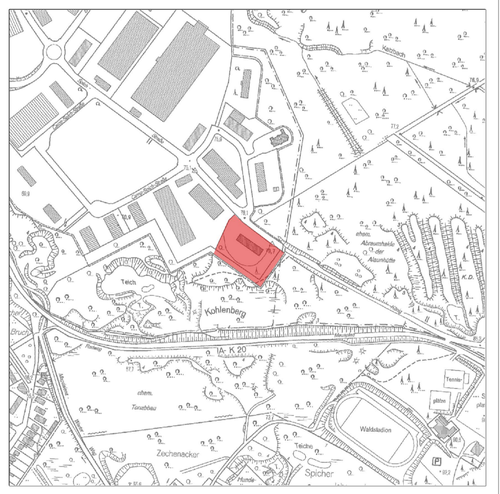
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht

UK Brücke 161,0m ü. NN — Festsetzungen der Höhenlage

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
Sp 172, 3.Änderung

Rechtskraft, 22.11.2014 — Maßstab 1:500