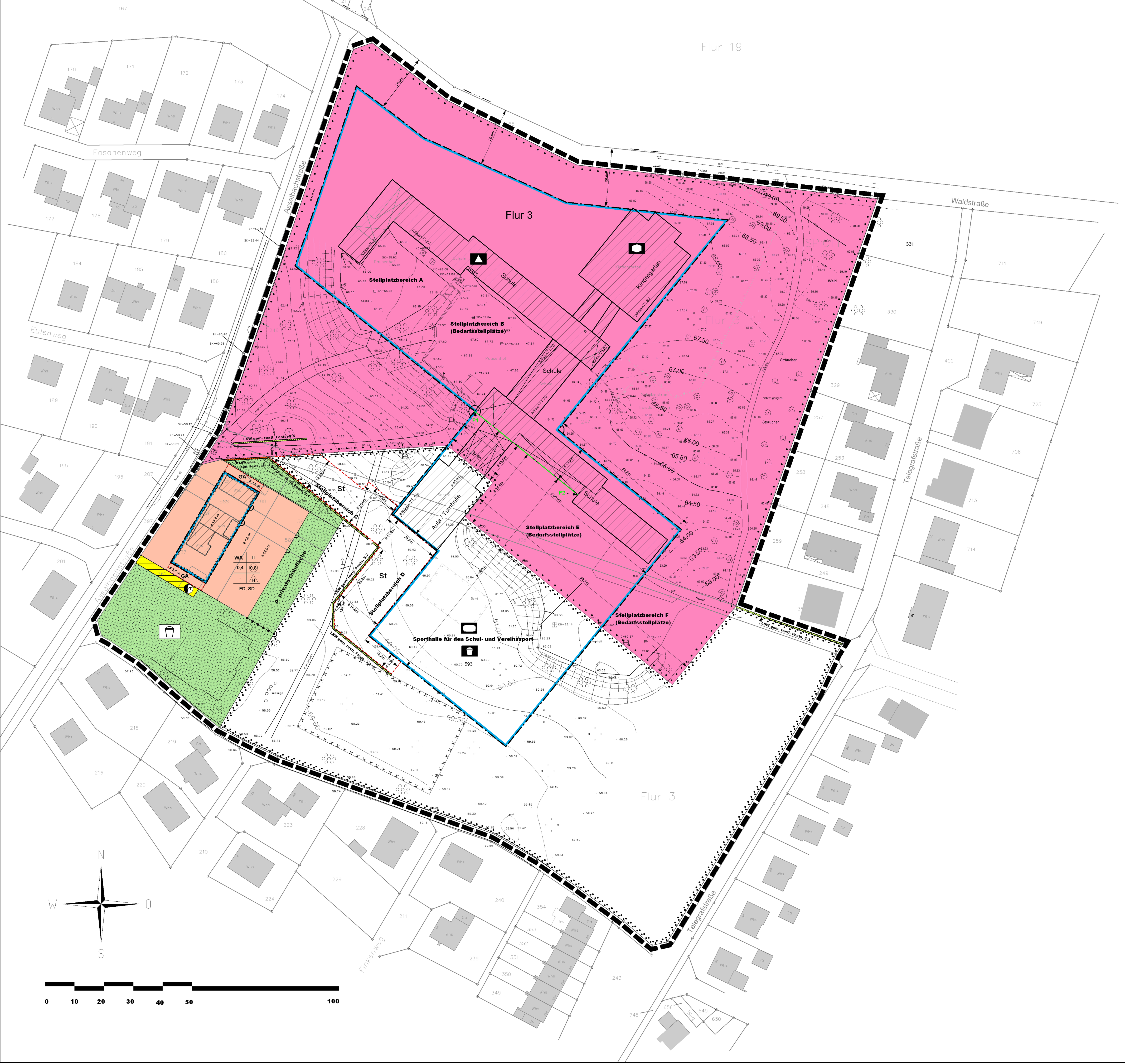


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan SP 177 der Stadt Troisdorf

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sind Garagen (Ga) festgesetzt, sind innerhalb der festgesetzten Fläche auch Carports und Stellplätze zulässig. Stellplätze und Carports können im Vorgartenbereich (zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern es sich im bauordnungsrechtlichen Sinne um notwendige Stellplätze eines zulässigen Vorhabens handelt, die unter Beachtung der Festsetzungen ansonsten nicht untergebracht werden können.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutzwand entlang der Süd- und Westseite des Stellplatzbereiches C:
Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Stellplatzfläche angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist „schallhart".

3.2 Lärmschutzwand entlang der Süd- und Westseite des Stellplatzbereiches D:
Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Stellplatzfläche angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist schallhart.

3.3 Lärmschutzwand entlang Zufahrt von Telegrafstraße für den Stellplatzbereich F (Bedarfsstellplatz):
Lärmschutzwand entlang der südliche angrenzenden Grundstücksgrenze Telegrafstraße 27. Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Fahrspur angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist "schallhart".

3.4 Lärmschutz entlang Zufahrt Bereiche C-E zur Asselbachstraße :
Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Fahrbahnkante. Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Fahrspur angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist „hochabsorbierend" um eine Reflektionswirkung in Richtung Eulenweg zu vermeiden.

3.5 Lärmschutz entlang Zufahrt Bereiche C-E zum Eulenweg:
Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Fahrbahnkante. Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 1,5 m über Grund aufweisen. Sie soll unmittelbar an die Fahrspur angrenzen.
Die Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 ist „schallhart".

3.6 Passive Schallschutzmaßnahme
Für die gekennzeichnete Fläche muß das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenflächen von für den Nachtzeitraum zu schützenden Räumen mindestens 30 dB (A) betragen. Zusätzlich sind Schalldämmlüfter in betroffenen Schlafräumen vorzusehen. Der Einzelnachweis ist gemäß VDI-Richtlinie 2719 nach folgender Gleichung zu ermitteln: $R'_{w,res} = L_a - L_i + 10 \lg (S_g/A) + K + W$

4. Pflanzbindungen

Im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind nach Abschluss der Baumaßnahme mindestens 8 standortgerechte großkronige Laubbäume der Qualität 4xv m.D.b. 25-30 zu pflanzen.

Gleichfalls nach Abschluss der Baumaßnahme sind die vorgesehenen Lärmschutzwände mit Efeu und wildem Wein, an den den Grünflächen zugewandten Seite zu begrünen. Jeweils alle 2m ist mindestens eine Pflanze der Qualität 4-6 Triebe, gestäbt m.Tb. zu verwenden.

5. Versickerung von Niederschlagswasser gem. §51a LWG

Die im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen der Neubebauung sind gemäß §51aLWG auf den Grundstücksflächen zu versickern.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Dachform

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform kann eine Abweichung zugelassen werden bei untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

III . Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7. Schädliche Bodenbelastungen

Die im Plangebiet gekennzeichnete Fläche wird als gesicherte „schädliche Bodenbelastung" unter der Registriernummer 5108 / 2003 im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises geführt. Wird der Bereich der gekennzeichneten Fläche von Bauarbeiten tangiert, so ist das belastete Bodenmaterial (Tennenbelag mit erhöhten Bleigehalten) zu separieren und gemäß den abfallrchtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

8. Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liegen nicht vor. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Dies ist mit dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Köln (Tel.0221/ 229 2595), abzustimmen.

9. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 31.03.2005) zugrunde.

Troisdorf, ...17.11.2006...... ....Westphal..........
~~Öffentl. bestellter~~ Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, ...20.11.2006...... Der Bürgermeister
Im Auftrag
..........Chrispeels..........
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

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

Troisdorf, ...17.11.2006..
..........Westphal..........
Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungs- und Vermessungsamt erarbeitet.

Troisdorf, ...20.11.2006... Der Bürgermeister
Im Auftrag
..........Chrispeels..........
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss ~~/ Umwelt- und Planungsausschuss / Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.11.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, ..21.11.2006... ....F.Herrmann..........
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 14.12.2005 / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 15.12.2005 bis 06.01.2005 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, ...20.11.2006. Der Bürgermeister
Im Auftrag
..........Chrispeels..........
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, ..21.11.2006.... ....F.Herrmann..........
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.08.2006 bis 07.09.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB ~~und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird,~~ von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, ...01.12.2006 Der Bürgermeister
In Vertretung
..........Pietrek..........
Erster u. Techn. 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. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf,....................... ....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte 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 erneuten öffentlichen Auslegung sind am ....ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, ... Der Bürgermeister
In Vertretung
....
Erster u. Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..05.12.2006 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf,.....13.12.2006
..........Uedelhoven..........
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,.....13.12.2006.

Siegel

..........Uedelhoven..........
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ..12.12.06....ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf,....13.12.2006... Der Bürgermeister
In Vertretung
..........Pietrek..........
Erster u. Techn. Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414),zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
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 03.06.2004 (GV. NRW S. 259)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl
(0,8) — Geschossflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse

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

H — Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Schule
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Fläche für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen
Spielanlagen

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität / Trafostation

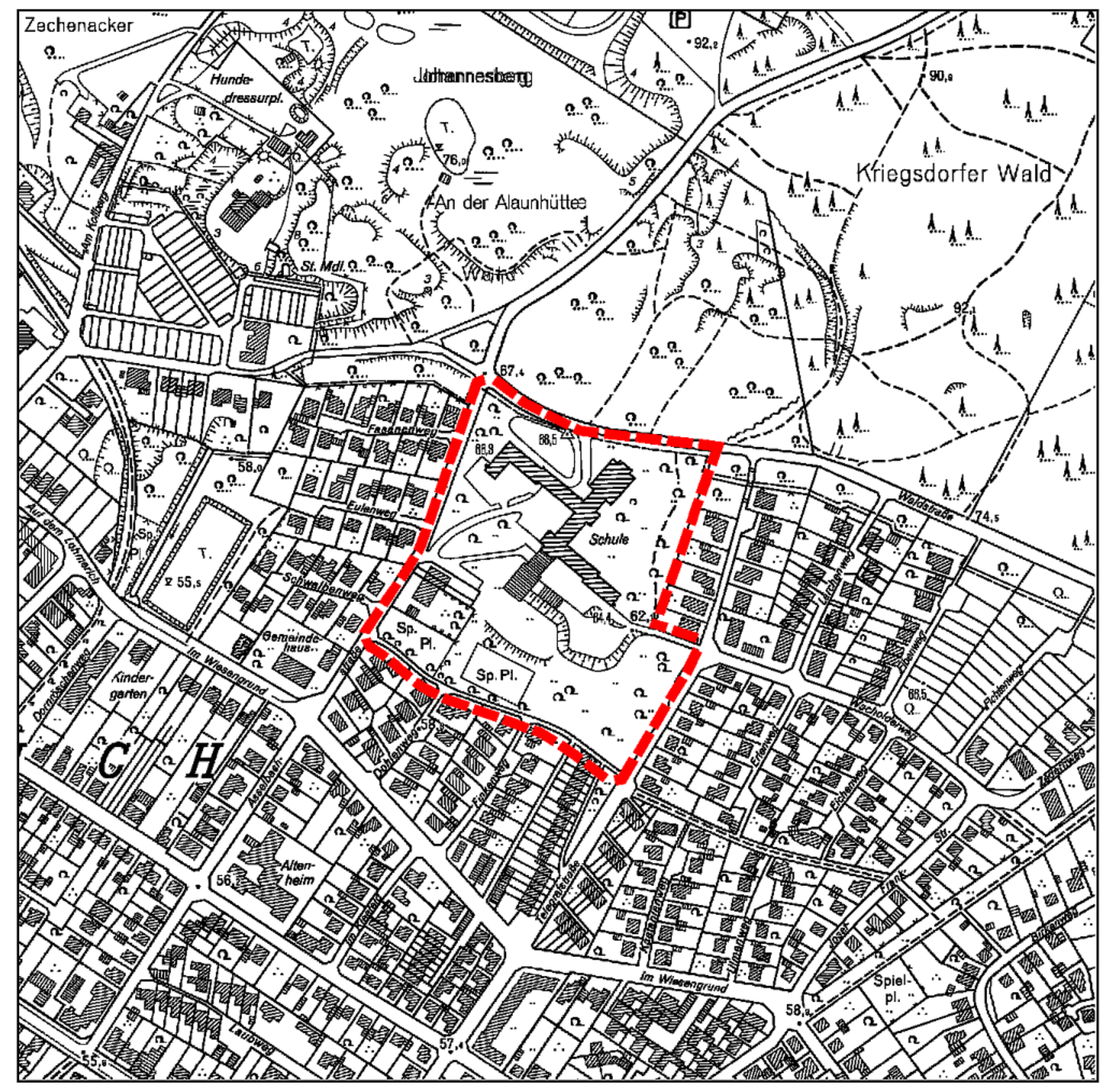
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche
p — private Grünfläche
Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St — Stellplätze
GA — Garagen
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Lärmschutzwand, Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 = "Schallhart"
Lärmschutzwand, Absorptions-Eigenschaft nach RLS 90 = "Hochabsobierend"
Passiver Schallschutz gem. textlicher Festsetzung 3.6
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
FD — Flachdach
SD — Satteldach
P 1 — P 2 — Geometische Festlegung: Achse zwischen den bezeichneten Gebäudeecken
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT TROISDORF
Stadtplanungs- und Vermessungsamt



Bebauungsplan
SP 177

Rechtskräftig seit:

Maßstab 1:500