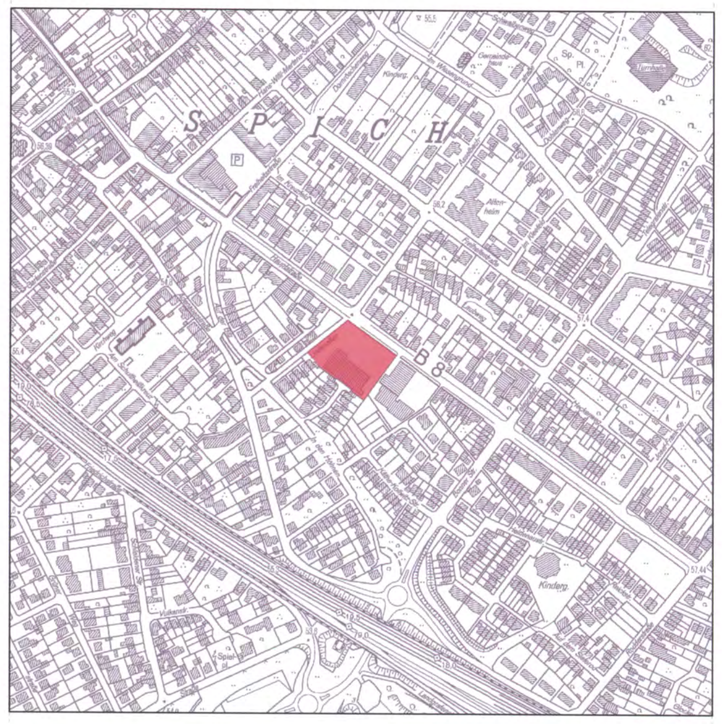
STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan

Sp 4, Blatt 1, 4. Änderung

Rechtskraft: 16.04.2016 **Maßstab 1 : 500**



Zeichen der Plangrundlage:

- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- Straßenrand / Bordstein
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 1328 Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

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

Im Sondergebiet - SO - großflächiger Einzelhandel - ist die Errichtung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Troisdorfer Liste zulässig.

Zulässig sind:
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²
- kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Dienstleistungsbetriebe
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

Als Ausnahme sind auch Randsortimente gemäß Troisdorfer Liste zulässig, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und /oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
- Handel- und Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt
- Vergnügungsstätten, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten und / oder ähnliches dienen
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterie angeboten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6, 16, 18 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtkuppeln und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,00 m überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

Die in der Planzeichnung mit St gekennzeichneten Stellplatzflächen einschließlich der Fahrgassen und Zufahrten sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen.

4. Vorschriften über das Anpflanzen Bäumen und von Hecken (§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den zwischen den Stellplatzreihen und zwischen der Stellplatzanlage und der Hauptstraße festgesetzten privaten Grünflächen insgesamt mindestens 10 standorttypische Laubbäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen sind. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Pflanzliste Bäume:

Acercampestre	Feldahorn
Acerplatanoides	Spitzahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Quercusroburfastigiata	Säulen-Eiche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. mit Drahtballierung, Stammumfang 18 - 20 cm.

Maßgebend für alle Baumpflanzungen ist die Zahl der anzupflanzenden Bäume, die Position ist ortsabhängig zu wählen.

4.2 Anpflanzen von Hecken

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den festgesetzten Grünflächen zwischen der Stellplatzanlage und Hauptstraße mindestens 0,5 m breite und mindestens 1,0 m hohe Heckenpflanzungen gemäß nachstehender Pflanzliste vorzunehmen sind.
Pflanzqualität 60-100 cm, mindestens 4 Pflanzen pro lfdm.

Pflanzliste "Hecken":

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

5. Maßmahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die entlang der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken 1329, 1341 sowie 551 (Lindenallee) vorhandenen Lärmschutzwände sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle einer baulichen Veränderung sind sie in gleicher Wirkungsweise unter Bezugnahme auf die Schallprognose (GRANER + PARTNER 2004) zu erneuern.

6. Sonstige Festsetzung

Die Anlieferung von Waren darf nur innerhalb des Zeitraumes von 06.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr erfolgen. Um eine Begrenzung der Warenanlieferung auf den Tagzeitraum 6:00 bis 22:00 Uhr sicherzustellen, sind an der Zufahrt geeignete Einrichtungen (Schranken, Tor) zu installieren und durch die Mitarbeiter zu öffnen bzw. zu schließen.

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7. Dachgestaltung

In dem Sondergebiet sind als Dachform Flachdächer sowie Satteldächer zulässig.

8. Werbeanlagen

8.1 Innerhalb des Sondergebietes ist auf der mit W bezeichneten Fläche die Errichtung einer Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der im Sondergebiet angesiedelten Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 8,0 m bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage nicht überschreiten.

8.2 Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten.

C Hinweise:

- zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört eine Begründung
- die innerhalb der Stellplatzanlage dargestellten Einzelheiten (Stellplätze) sind unverbindlich.
- sämtliche diesem Planverfahren zugrunde liegenden technischen Regelwerke, die der textlichen Festsetzung Nr. 1 zugrunde liegende Troisdorfer Liste sowie die Schallprognose (GRANER + PARTNER 2014) können bei der Stadt Troisdorf, Kölner Str. 176, Stadtplanungsamt, 53840 Troisdorf eingesehen werden.
- im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen. Es werden geophysikalische Untersuchungen empfohlen. Aufschüttungen aus der Zeit nach 1945 sollen bei Baubeginn auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden. Eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst ist erforderlich. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

  Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen
- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf. Die wasserrechtlichen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzverordnung sind zu beachten.

  Der Einbau von Recyclingbaustoffen im Wasserschutzgebiet ist erst nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis nur unter versiegelten Flächen zulässig.

  Für den Bau neuer Straßen und Wege und / oder der Errichtung von Parkplätzen mit mehr als 20 Stellplätzen besteht eine Genehmigungspflicht durch den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz.
- beim Antreffen von verunreinigten Bodenhorizonten im Rahmen der Baumaßnahme ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren. Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

FH — maximale Firsthöhe in m ü. NHN
GH — maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN (bei Flachdächern)
I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der Hauptbaukörper

Grünflächen

- private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze (St) und ihren Zufahrten
- # 24,7 — Abstand paralleler Linien
- Rechtwinkligkeit / Geradheitszeichen
- Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Hecken
- EFH — festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe
- LSW (2,5) — Lage Lärmschutzwand mit Angabe der Höhe
- EKW — Standort Einkaufswagenbox

Festsetzungen nach dem Bauordnungsrecht (§ 86 BauO NRW)

PD — nur Pultdach zulässig
FD — nur Flachdach zulässig

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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)

Verfahrensvermerke:

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand September 2011) zugrunde.

Niederkassel, den 24.11.2014

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Stadtplanungsamt

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

Bonn, den 24.11.2014

Der Planverfasser
Dr. Johannes Suchy

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet durch

Ingenieurbüro für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung
Dr. Johannes Suchy
Büchelgarten 10
53225 Bonn

Bonn, den 06.05.2015

Dr. Suchy

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2013 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten 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 20.07.2013 bekannt gemacht.

Troisdorf, den 11.04.2016

Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 10.06.2014 bis 09.07.2014 durchgeführt worden.

Troisdorf, den 17.03.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, den 11.04.2016

Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.12.2014 bis 28.01.2015 gem. § 3 Abs.2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13.12.2014 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, den 12.04.2016

Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Troisdorf stimmte am 07.05.2015 dieser Bebauungsplanänderung mit der Begründung zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit §§ 13 und 13a des BauGB.

Troisdorf, den 12.04.2016

Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.06.2015 bis 16.06.2015 gem. § 3 Abs.2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 23.05.2015 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, den 12.04.2016

Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 23.02.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, den 14.04.2016

Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, den 14.04.2016

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 16.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, den 18.04.2016

Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter