Plangrundlage / Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03/18) zugrunde und die Topografische Aufnahme des Ing. Büros Apel vom 26.03.2018 zugrunde.

Troisdorf, 05.08.2019 — Der Bürgermeister Im Auftrag

Troisdorf, 05.08.2019 — Vermessungsingenieur

Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0316 Dipl.-Ing. R. Apel

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

Troisdorf, 06.08.2019 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Walter Schaaf Technischer Beigeordneter

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

Troisdorf, 05.08.2019 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0316 Dipl.-Ing. R. Apel

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

Troisdorf, 15.08.2019 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Architekt/Dipl.Ing. S. Ahlefeld

ARCHITEKTEN - DIPL.-ING. RICHARZ-AHLEFELD ... 103 - TEL. 02241/95050 53844 TROISDORF-SIEGLAR

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 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 ………….. bekannt gemacht.

Troisdorf 05.08.2019 — Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 12.03.2019 /öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 04.02.2019 bis 08.03.2019 durchgeführt worden.

Troisdorf, 06.08.2019 — Der Bürgermeister Im Auftrag — Walter Schaaf Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 03.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf 05.08.2019 — Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.04.2019 bis 29.05.2019 gem. § 3 Abs.2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 20.04.2019 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, 06.08.2019 — Der Bürgermeister In Vertretung — Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am . 02.07.2019 ... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 07.08.2019 — Bürgermeister

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

Troisdorf, 07.08.2019 — Siegel — Bürgermeister

Stadt Troisdorf

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 17.08.19 ortsüblich bekanntgemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 20.08.2019 — Der Bürgermeister In Vertretung — Technischer Beigeordneter

Gesetzlich Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421)
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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr. SP4, Blatt 1, 5. Änderung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Im Sondergebiet SO – großflächiger Einzelhandel – ist die Errichtung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Troisdorfer Liste zulässig.

Zulässig sind:
Erdgeschoss
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000m²
- kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Dienstleistungsbetriebe
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

Oberhalb des Erdgeschosses
- Wohnungen / Büros und Räume für freie Berufe i. S. des § 13 BauNVO

Als Ausnahme sind auch Randsortimente gemäß Troisdorfer Liste zulässig, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 10% 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

2. Maß der baulichen Nutzung

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 1,00m überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

3.1 Stellplätze / Tiefgarage
Stellplätze und Tiefgarage sind nur innerhalb der Baugrenzen und der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze / Tiefgarage und ihre Zufahrten zulässig.

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

Die in der Planzeichnung mit St/Tg gekennzeichneten Stellplatzflächen, einschl. der Fahrgassen und Zufahrten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag herzustellen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. §89 Abs. 2 BauO NW

1. Dachgestaltung

1.1 Dachaufbauten
Bei Sattel- oder Pultdächern sind Dachaufbauten / Einschnitte zulässig, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:
Die Größe einzelner Gauben / Einschnitte wird auf 3,00m begrenzt. Zwischen einzelnen Gauben / Einschnitten sowie zur nächstgelegenen Giebelwand oder Haustrennwand ist ein Abstand von mindestens 1,25m einzuhalten.

1.2 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung von Satteldächern ist nur in den Farbtönen dunkelbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Metallbedachungen können auch mit abweichender Farbe zugelassen werden.

2. Werbeanlagen
Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung einer freistehenden Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der im Sondergebiet angesiedelten Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 8,00m, bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage, nicht überschreiten. Ein selbstleuchtender Werbepylon ist nicht zulässig. Die Reklamefläche darf max. 3,00m² betragen.

Weitere in der Ansichtsfläche der Fassadenfläche untergeordnete Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen innerhalb der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss und Flachdach dürfen die Werbeanlagen den Hochpunkt des Daches max. 1,00m überschreiten.

C GRÜNORDNERNSCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzung von Hecken
Gemäß §9, Abs.1, Nr.25a BauGB, wird festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung, im Bereich der privaten Grünfläche, mindestens 1,00m breite und mindestens 1,00m hohe Heckenpflanzungen, gemäß nachstehender Pflanzliste, vorzunehmen sind. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Pflanzqualität 60-100cm, mindestens 4 Pflanzen pro lfdm.

Pflanzliste „Hecken":
Fagussylvatica – Buche
Carpinusbetulus – Hainbuche
Ligustrumvulgare – Liguster

2. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Der festgesetzte Grünstreifen entlang der Hauptstraße von 15 qm ist zu erhalten und zu pflegen bis zur Inanspruchnahme des Baufensters durch die Errichtung eines Gebäudes. Bei einer baulichen Inanspruchnahme sind mind. 15 qm der Dachfläche des neu errichteten Gebäudes gemäß Nr. 3 zu begrünen.

3 Fassadenbegrünung
Die der Stellplatzanlage zugewandte Fassade des Bestandsgebäudes ist an mindestens 3 Stellen mit Hilfe von Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Pflanzbeete müssen mindestens 0,50m² groß und mindestens 50cm tief sein.

4 Dachbegrünung
Flachdachflächen von An- und Neubauten sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht durch regenerative Energieformen genutzt werden. Die Substratdicke muss mindestens 6 cm betragen.

D HINWEISE

1. Kampfmittel
Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf, überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor (Schreiben vom 07.02.2019, AZ. 22-5-3-5382068-90/19). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion empfohlen wird. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unter www.brd.nrw.de.

2. Trinkwasserschutz / Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW Rheinenergie AG Köln. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

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

3. Abfallwirtschaft
Das im Rahmen der Baumaßnahme 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, Amt für Umwelt – und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Anlage zu textlicher Festsetzung Nr. 1: Troisdorfer Liste

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

(abschließend gem. Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2011)

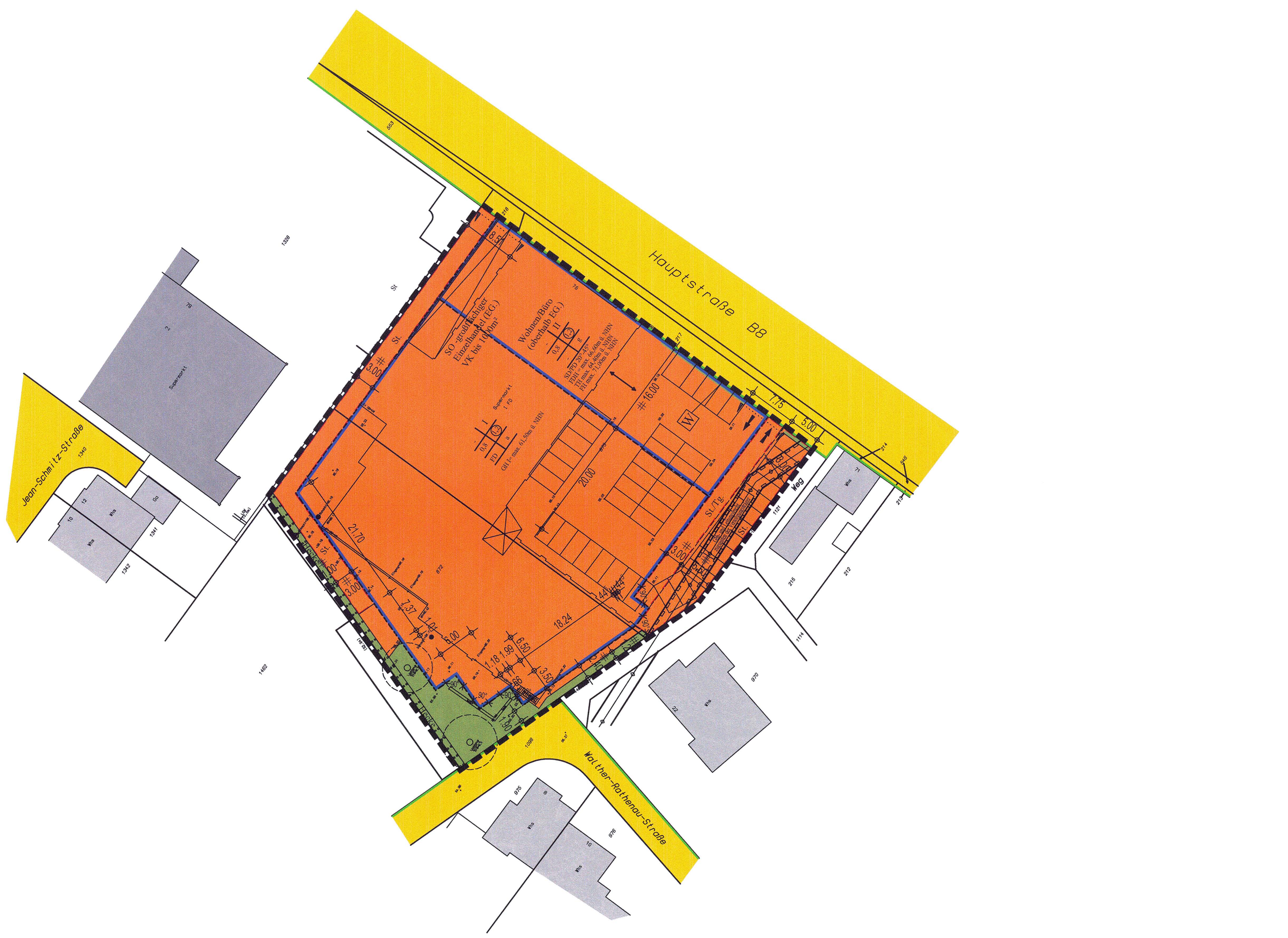
- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)[1]
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)[2]
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)[3]
- Tierfutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2)[4]

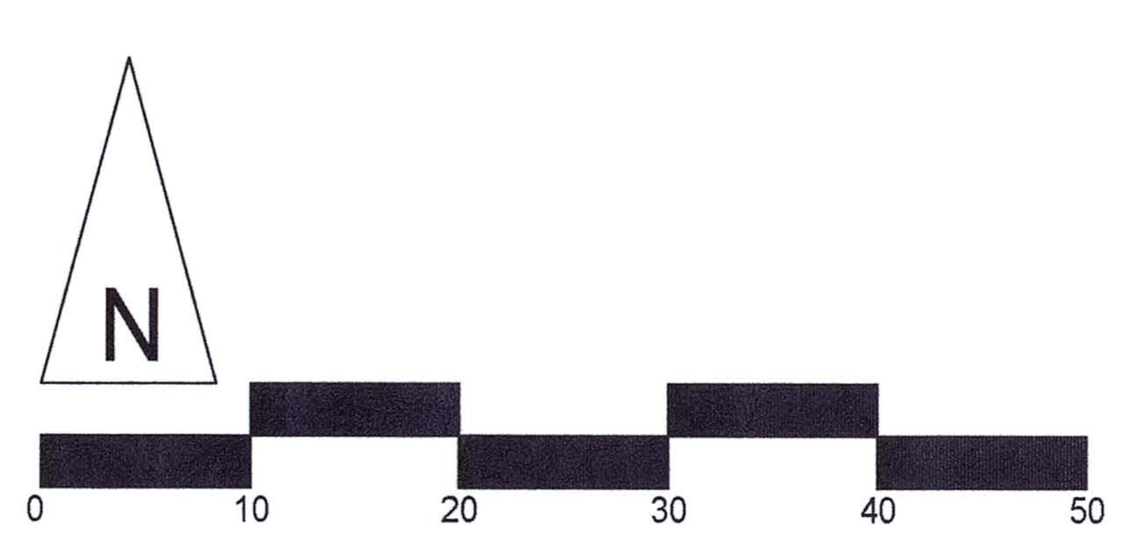
[1] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[2] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[3] auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ 47.11, WZ 47.2)

[4] als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern.





ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO	Erdgeschoß: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel VK bis max. 1.000 m² Oberhalb des Erdgeschosses: Wohnungen Büros und Räume für freie Berufe

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Grundflächenzahl / GRZ (z.B. 0,8)
(1,2)	Geschoßflächenzahl / GFZ (z.B. 1,2)
GH	Gebäudehöhe / (z.B. max. 61,5 m ü.NHN)
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (z.B. II)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gem.§ 22 Bau NVO ohne Längenbeschränkung
(blaue Linie)	Baugrenze, zugleich Festsetzung unterschiedlicher baulicher Höhen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB (§ 22 und 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNG

- W — Werbepylon hinweisliche Darstellung ohne Normencharakter

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- Versorgungsleitung -unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St — Stellplätze
- Tg. — Tiefgarage
- GL:Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GRÜNFLÄCHEN

- private Grünfläche

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

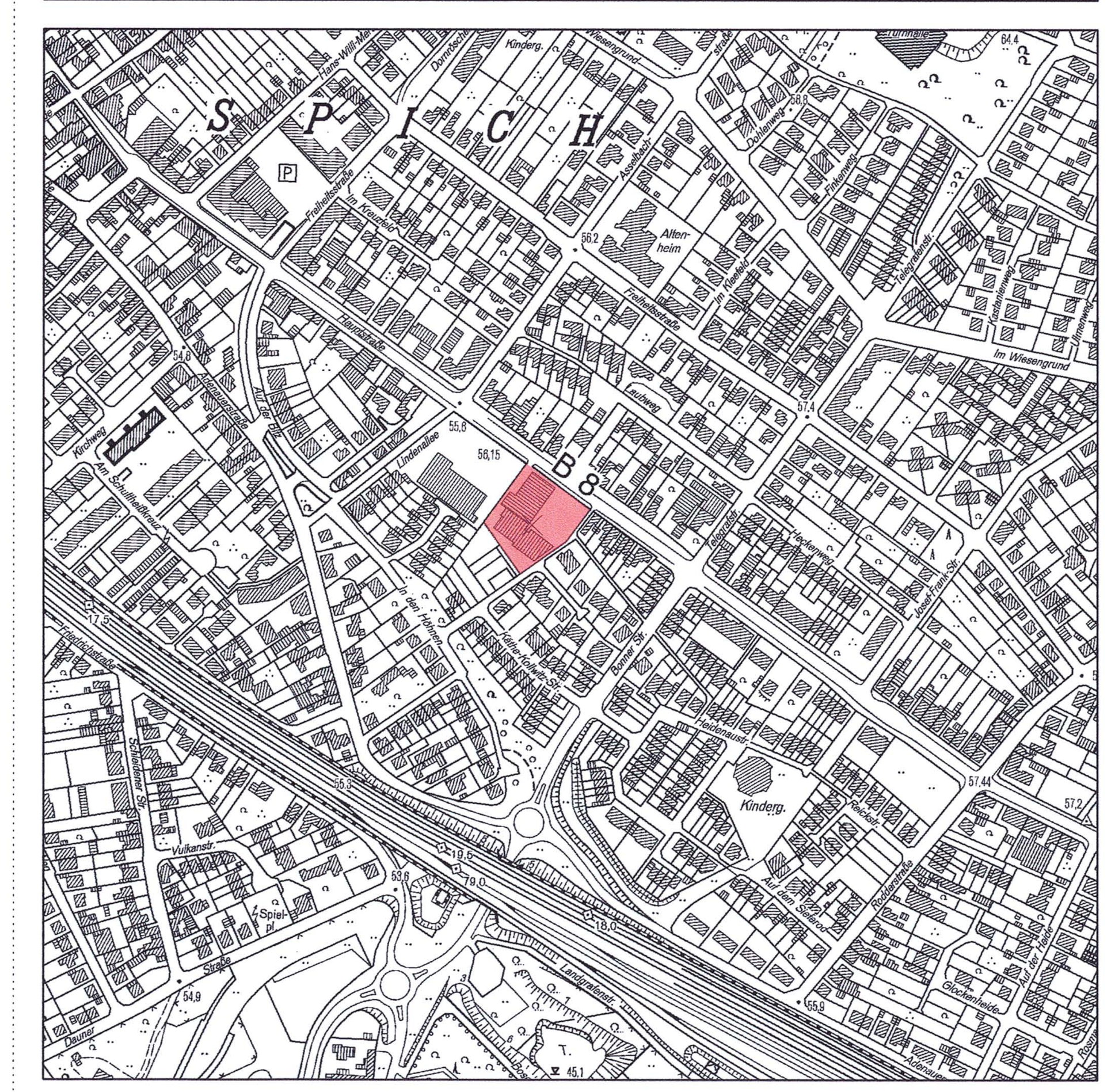
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

NUTZUNGSSCHABLONEN z.B.

SO	-
0,8	(1,2)
a	-

GH lmax. 61,50 m ü. NHN

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
SP 4, Blatt 1, 5.Änderung

Rechtskraft: 17.08.2019 — Maßstab 1:500

H/B = 841 / 1189 (1.00m²) — Allplan 2015