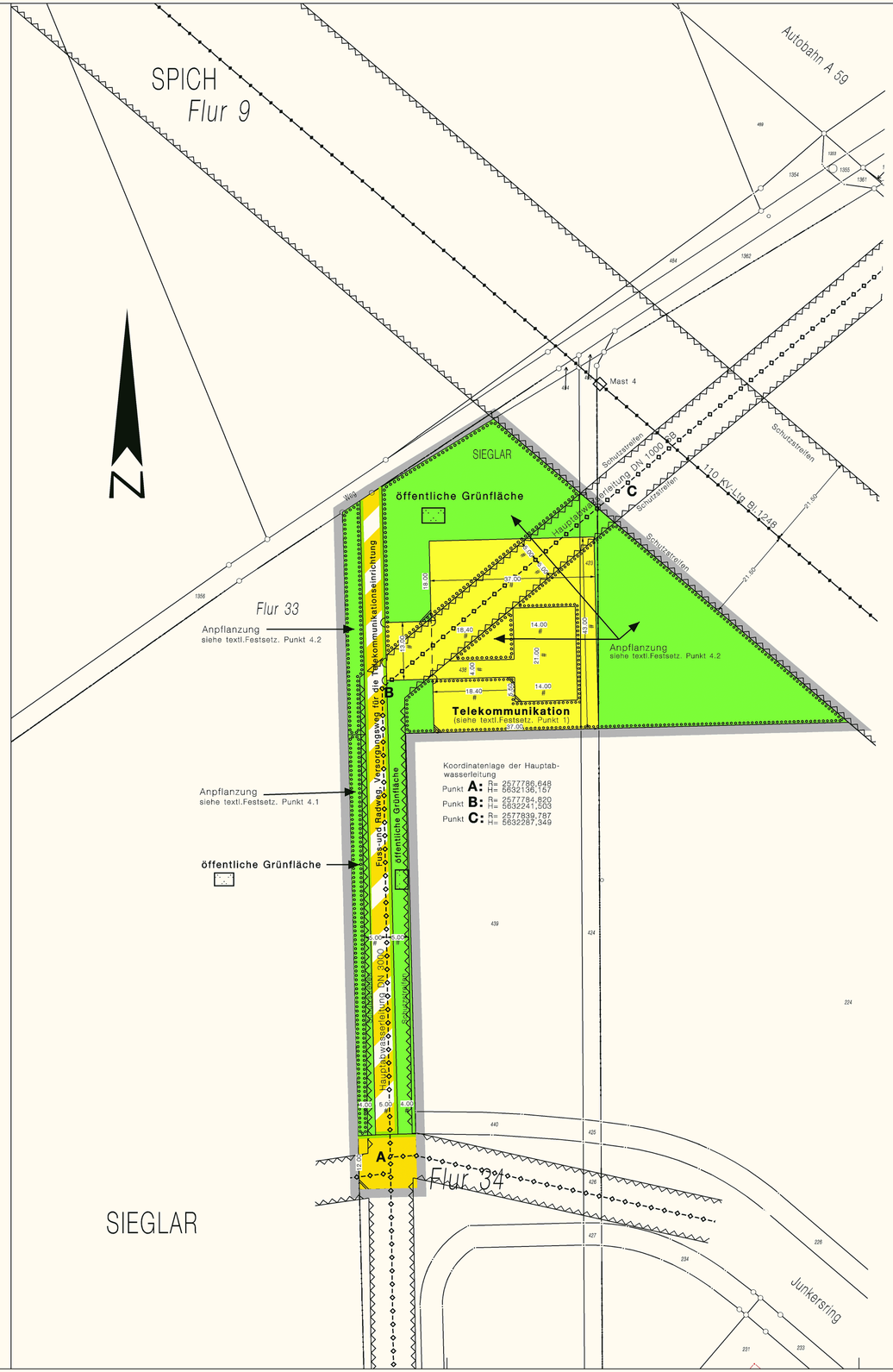


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Sp 50, Blatt 1 a, 3. Änderung der Stadt Troisdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Telekommunikation (Antennenträger)

2. Höhen baulicher Anlagen

Die max. Höhe der baulichen Anlage einschließlich aller untergeordneten Bauteile und Antennen darf 125 m über NN nicht überschreiten.

3. Hauptabwasserleitung

Die festgesetzte Hauptabwasserleitung einschließlich des festgesetzten Schutzstreifens beiderseits der Leitung ist von jeglicher Überbauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten (s.auch unter Hinweise Nr.6).

4. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

4.1 Wegebegleitende Baumpflanzung

Je angefangener 100 m² Pflanzfläche ist ein Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste oder Stauden zu begrünen. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Bäume
(je 100 qm Pflanzfläche ist 1 Baum zu pflanzen)

Malus floribunda	Vielblütiger Apfel	Sol., 3xv, 200-250
Pyrus communis	Holz-Birne	Sol., 3xv, 250-300
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 3xv, mB, 12-14
Prunus mahaleb	Steinweichs	Sol, 3xv, mB, 250/300
Prunus padus	Traubenkirsche	H, 3xv, mB, 12/14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, mB, 16/18
Sorbus domestica	Speierling	Str, 3xv, mB, 150/200
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H, 3xv, mB, 12/14
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 16/18

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

Cornus mas	Roter Hartriege	Str, oB, 4 Tr, 60-100
Cornus sanguineum	Kornelkirsche	Str, oB, 3 Tr, 60-100
Rosa arvensis	Feld-Rose	Str, oB, 3 Tr, 60-100
Rosa carolina	Wiesen-Rose	Str, oB, 3 Tr, 60-100
Rosa rugosa	Apfel-Rose	Str, oB, 3 Tr, 60-100
Salix aurita	Ohr-Weide	Str, oB, 4 Tr, 60-100
Salix cinerea	Asch-Weide	Str, oB, 4 Tr, 60-100
Salix repens	Kriech-Weide	Str, oB, 4 Tr, 40- 60

Pflege: In den ersten 3 - 5 Jahren ist der Wildkrautbewuchs auszumähen. Im Turnus von 7 - 10 Jahren sind die Strauchbestände abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

4.2 Feldgehölze

Auf den festgesetzten Flächen ist die Anpflanzung von Feldgehölzen entsprechend der folgenden Artenliste und Qualitätszusammensetzung vorzunehmen. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste
(Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)
Bäume
(je 100 qm Pflanzfläche 1 Baum I. Ordnung (H, 18/20), 2 Bäume II. Ordnung (H, 16/18)
und 5 Heister (Hei, 150/175))

Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Sträucher
(je Gruppen zu je mind. 5 St einer Art, 40 Sträucher (2xv, 60/80, 80/100 oder 100/150,
je nach Art) pro 100 qm Pflanzfläche)

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	Zw, 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, 6 Tr, 100/150

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN)

5. Der Antennenträger ist als Stahlgittermastkonstruktion auszuführen.

III. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6. Hauptabwasserleitung

Für alle baulichen und sonstigen Maßnahmen, durch die die Leitung selbst sowie ihre Zugänglichkeit beeinträchtigt oder gefährdet werden könnte, ist vorher die Zustimmung des Abwasserbetriebes der Stadt Troisdorf, Poststr. 105, 53840 Troisdorf einzuholen. Dies betrifft insbesondere auch die Aufstellung von stationären und mobilen Kränen. Dazu bedarf es ggf. besonderer Sicherungsmaßnahmen, die beim Abwasserbetrieb abzufragen sind.

Die Lage der Hauptabwasserleitung basiert auf den digitalen Daten des Abwasserbetriebes der Stadt Troisdorf vom 20.07.2005.

7. 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt an den Schutzstreifen der Hochspannungs-freileitung Stockem – Pkt. Rott, Bl. 1248 im Bereich der Maste 3 bis 5. Alle geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen der Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund. Sofern dieser Bereich im Rahmen der Baudurchführung in Anspruch genommen werden soll, ist dies zu beachten.

8. Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe gem § 13 LuftVG liegt hier bei 177,00 m über NN. Auch Bauhilfsanlagen wie z. B. Kräne dürfen diese Höhe nicht überschreiten. Darauf ist in der Baugenehmigung hinzuweisen.

9. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungs-pflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verboten ist. Ausgenommen von diesem Verbot - und somit genehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.

10. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen sind unter Beachtung der Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück zu versickern. Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-/Genehmigungsver-fahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

11. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmal-pflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) 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 08/05) zugrunde.

Troisdorf, 15.09.05 — Der Bürgermeister Im Auftrag A. Cordier Vermessungsingenieur

Troisdorf, ... — ..... Öffentlich best. Vermessungsingenieur

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

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

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

Troisdorf, 15.09.05 — Der Bürgermeister Im Auftrag A. Cordier Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung- und Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 15.09.05 — Der Bürgermeister Im Auftrag Chrispeels Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss / ~~Umwelt- und Abwasserausschuss/Sonderausschuss Innenstadtentwicklung~~ des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 16.11.04 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Troisdorf, 17.09.05 — F. Herrmann Vors. Stadtentwicklungsausschuss / ~~Vors. Umwelt- u. Abwasserausschuss / Vors. Sonderausschuss Innenstadtentw.~~

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 26.04.05 ~~/Öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfes vom ..... bis ..... gem. ..... durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden / nicht frühzeitig beteiligt worden aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB)~~

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....auf anderer planerischer Grundlage gem. §3 Abs.1 Satz2 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, 15.09.05 — Der Bürgermeister Im Auftrag Chrispeels Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 08.09.05 .....den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 17.09.05 — F. Herrmann Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen / ~~ohne umweltbezogene Stellungnahme~~ aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungs-vorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) haben vom 21.09.05 ..... bis 21.10.05 ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 13.09.05 ..... 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, 24.09.05 — 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. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellung-nahmen / ohne umweltbezogene Stellungnahmen aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Über-leitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) 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 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 ...06.12.05..... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 07.12.05 — Uedelhoven Bürgermeister

Ausfertigung

~~Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundplan ausgefertigt (Erstausfertigung).~~ Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt / nicht beigefügt aufgrund bis zum 19.07.2006 (einschließlich) geltender Überleitungs-vorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB)

Troisdorf, 07.12.05 — Siegel — Uedelhoven Bürgermeister

Inkrafttreten

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

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

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414)
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 03.06.2004 (GV. NRW S. 259).

Zeichenerklärung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Leitung, oberirdisch
- Leitung, unterirdisch
- Leitungsmast

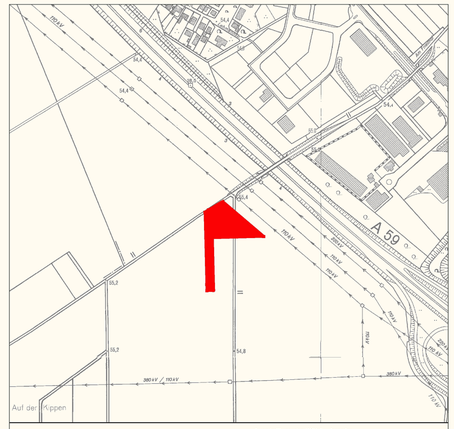
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich/privat)
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 — Auszschnitt aus der DGK 5 , Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

Sp50 Blatt 1a 3.Änderung

Maßstab 1: 500

02.09.2005