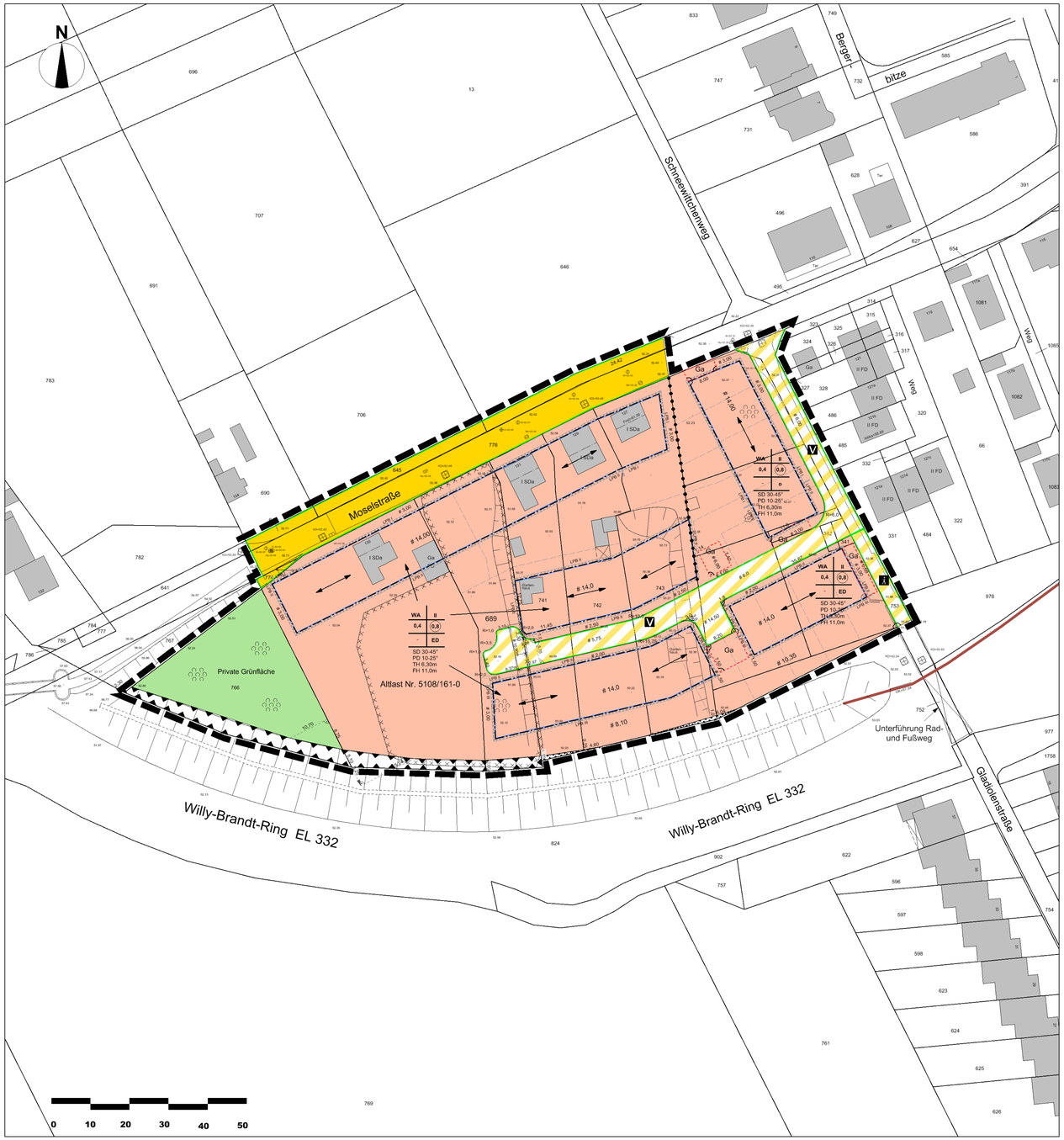


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Fesetzungen

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

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

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

2.1 Trauf- und Firsthöhen

Soweit in der Planzeichnung keine Bezugshöhe angegeben ist, bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt für das Gebäude ist in diesen Fällen wie folgt zu ermitteln: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht aufgebaute gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude. Bei Eckgrundstücken ist von der Mitte der längeren Straßenfassade auszugehen. Bei gleichlangen Fassaden ist die maßgebende Fassade frei wählbar. Als Traufhöhe wird der äußere Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Dächer von Staffelgeschossen.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von mind. 52,85 m ü. NN festgesetzt.

2.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestmaß für Baugrundstücke werden 250 m² festgesetzt.

3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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.

4. Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen müssen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und sonstigen baulichen Anlagen resultierende Gesamtschalldämm-Maße R'w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle nachgewiesen werden.

Lärmpegelbereich LPB	*Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)*	*R'w,ges des Außenbauteils für Büro-/Wohnräume in dB*
I	< 55	/30
II	56-60	30/30
III	61-65	30/35
IV	66-70	35/40
V	71-75	40/45

Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.
Durch eine Einzelfallprüfung im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist gem. Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5. Zugangs- und Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Möglichkeit, eine Ein- bzw. Ausfahrt zur Straße "Im Auel" einzurichten, wird für die Flurstücke Gemarkung Sieglar, Flur 3, Nummern 324, 327, 328, 331, 485 und 486 ausgeschlossen, so dass diese Flurstücke nicht von der Straße "Im Auel" erschlossen werden können.

6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 51 LWG und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen der Neubebauung sind gemäß § 51a LWG auf den Grundstücksflächen zu versickern. Eine Versickerung ist zulässig, wenn
- breitflächig über die bewachsene und belebte Bodenzone versickert wird oder
- über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone versickert wird oder
- über eine Mulde mit bewachsener und belebter Bodenzone mit Überlauf in eine Rigole mit einem Sohlabstand von mindestens 2,0 m. zum höchsten Grundwasserstand versickert wird.

Im Bereich der Altlast ist eine Versickerung unzulässig. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen.

7. Einbau von Recyclingstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einbau von Recyclingstoffen ist ausgeschlossen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. Einfriedigungen

Einfriedigungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen orientiert sind, dürfen eine Höhe 1,20 m nicht überschreiten und sind ausschließlich als Metalldrahtzaun (Industriezaun), Hecke oder Kombination von Metalldrahtzaun und Hecke zulässig. Maschendrahtzäune sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5108/161 registriert ist. Die Altablagerung und benachbarte Flächen wurden umweltgeologisch untersucht. Es ist ein erhöhter Gründungsaufwand möglich. Eine Gefährung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ist nicht zu besorgen.

Das im Rahmen der Baureifmachung bzw. Erschließung anfallenden 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 anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt "Vorbeugender Hochwasserschutz", im potenziellen Überflutungsbereich. Dies sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden können. Die Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu minimieren. Die Schutzvorschriften gem. § 11a LWG sind zu beachten.

11. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

12. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt und empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der Flächen vor Baubeginn. Vor Baubeginn ist das Ordnungsamt der Stadt Troisdorf zu informieren, damit erforderliche Absprachen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen können. (Az.: 22.5-3-5382068-168/09)

13. Entwässerung

Entwässerungsanschlüsse unterhalb einer Rückstauebene von 52,30 müNN sind gegen Rückstau zu sichern.

14. Erdwärmekollektoren und Erdwärmesonden

Der Rhein-Sieg-Kreis hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu diesem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass oberflächennahe Erdwärmekollektoren im Regelfall zulassungsfähig sind, Erdwärmesonden wegen der damit verbundenen tieferen Vertikalbohrung und ihres unmittelbaren Kontaktes mit dem Grundwasser jedoch nur im Ausnahmefall (z.B. zentrale geothermische Anlage für alle Bewohner des Bebauungsplangebietes unter sachkundiger Betriebsführung).

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtliche Liegenschaftskarte (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03.11.2008) zugrunde.

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Vermessungsingenieur

Troisdorf, __.__.____ .....gez. .....
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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

Troisdorf, den __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Amt für Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
Im Auftrag
.....
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, __.__.____
.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, __.__.____
.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.10.2011 bis 11.11.2011 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.10.2011 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, __.__.____ Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 06.03.2012 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, __.__.____
.....
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, __.__.____ Siegel
.....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 28.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, __.__.____ Der Bürgermeister
In Vertretung
.....
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S 1509)
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 90) i. d. F. der bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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)

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

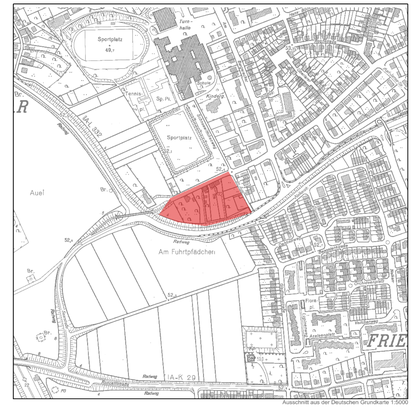
Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- Ga — Garagen
- Altablagerung
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes - Lärmschutzwall L 332
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
- LPB I - III — Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- Gebäudebestand
- Bestand Lärmschutzwand

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 102, Blatt 2,
2. vereinfachte Änderung

Rechtskraft: 28.04.2012 M 1:500