VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 08/2014) zugrunde.

Troisdorf, 02.02.2015 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 02.02.2015Bürgermeister

Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf, 03.02.2015 — Bürgermeisteter
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2007 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 13.11.2007 bekannt gemacht.

Troisdorf, 03.02.2015 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 20.08.2008 durchgeführt worden.

Troisdorf, 03.02.2015 — Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 04.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 02.02.2015 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 29.09.2014 bis 28.10.2014 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 20.09.2014 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, 06.02.2015 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 16.12.2014 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 02.03.2015 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 02.03.2015 — Siegel — K.W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 07.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 09.03.2015 — Der Bürgermeister
In Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
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)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Nebenanlagen - Überdachung Tiefgaragenzufahrt zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten - MI 1 und MI 2 sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durchgewerbliche Nutzung geprägt sind) unzulässig. Ebenso ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme (Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind allseitig mind. 1,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind Außenwände von notwendigen Treppenhäusern.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden.

4. Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Alternativ können auf den „St"-gekennzeichneten Flächen auch Carports errichtet werden. (Begriffsdefinition „Carport": überdachter Stellplatz ohne Tor und seitliche Begrenzung durch geschlossene Wand).

5. Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

6. Bindungen für Bepflanzungen

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen (der Gebäude und der Freiflächen/Stellplatzanlage) nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume als Hochstamm zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungsvorschriften)

1. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, dürfen jedoch einzeln oder zusammen die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2. Dachform

Die Dachform für die Bebauung an der Kölner Straße wird als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung (DN) von 35°- 45° festgesetzt. Die rückwärtige Dachneigung des Hauses Kölner Straße 118 kann eine Dachneigung zwischen 25-45°aufweisen. Im Blockinnenbereich soll die Bebauung ein Tonnendach (TD) ggf. ein Satteldach(SD) oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung (DN) von s= 25° erhalten.

3. Dachform der Nebenanlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carport und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster des I. Obergeschosses zulässig.

III. Hinweise

1. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung).
Während der Bauphase ist das technische Regelwerk DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, zu beachten.

2. Artenschutz

Die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gem. §39 BNatSchG sind zu beachten; das ist insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September.
Um den Verlust von Fledermausindividuen zu vermeiden, dürfen Schuppen und Gebäude im Planungsgebiet nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgerissen werden.

3. Versorgungsanschlüsse

Die Anschlussleitungen der Bestandsgebäude sind zu Lasten des Vorhabenträgers zu schützen bzw. zu verlegen.

4. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat folgenden Hinweis gegeben:

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern lagen Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / kampfmittel vor. Eine Untersuchung wurde durchgeführt. Die Verdachtspunkte 3, 5 und 4 wurden überprüft. Der Verdachtspunkt 4 wurde nach erneuter Auswertung überprüft und als kein VP eingestuft und muss keiner wiederholten Überprüfung unterliegen. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. (Schreiben vom 14.11.14 AZ. 22.5-3-5382068-207/14/).

5. Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wasser-gewinnungsanlagen Köln-Zündorf. Die genehmigungspflichtigen 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 ge-nehmigungspflichtig durch die Untere Wasserbehörde - ist das Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass Stellplätze wasserundurchlässig zu befestigen sind

6. 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 (siehe Hinweis 5) gemäß §51aLWG auf den Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

7. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 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.

8. Altlasten

Der jetzige Zustand der Altlastfläche 5108/1104 wird von der unteren Bodenschutzbehörde Rhein Sieg Kreis mit dem Zusatz „keine Gefährdung bei derzeitigen Nutzung", bewertet. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes muss ein erneutes Gutachten erstellt werden und ggf. eine Sanierung oder Teilsanierung vorgenommen werden. Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiches im Sinne des § 9 Absatz 5 Nr.3 BauGB ist der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.
Bereits im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens sollte Kontakt zur unteren Bodenschutzbehörde des Rhein Sieg Kreises aufgenommen werden.

9. Planzeichnung/Regelwerke

Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc., auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden während der Dienststunden der Stadtverwaltung im Rathaus, Stadtplanungsamt, 3. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1,2 — Geschossflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH — Gebäudehöhe

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

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

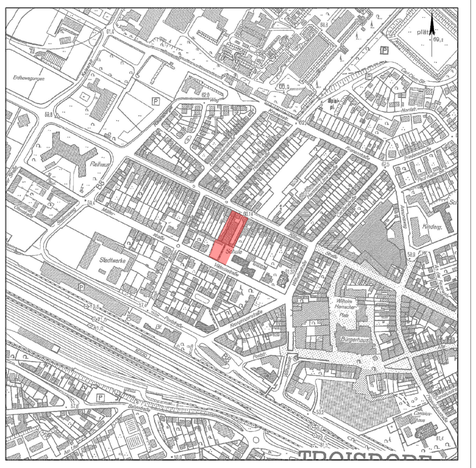
SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume - Anpflanzen
- Bäume - Erhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 2090, 2092, 2094, der Versorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GL — Geh- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Parzellen, der Versorgungsträger,und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Altlast 5108 / 1104
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- TD — Tonnendach

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 121, 1. Änderung

Rechtskraft, 07.03.2015 — **M 1:500**