TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan T 164, 2. Änderung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet GE 1

In Gewerbegebiet GE 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Abstandsklasse I - VI (Nr. 1 - 109)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem Gewerbegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste VI (Nr. Nrn. 101 -199) der Abstandsliste 2007 als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen (§ 9 Abs 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

~~Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen in einem Mischgebiet unzulässig wären, auch in einem Gewerbegebiet unzulässig.~~

~~Ausnahmsweise können Betriebe mit Wohnungen für spezielle Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke~~

1.2 Gewerbegebiete GE 2, GE 3 und GE 4

In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Abstandsklasse I - VII (Nr. Nrn. 1 - 221)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen (§ 9 Abs 2 Nr. 3) nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4 Ausschluss von Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Mischgebiete MI 1 bis MI 3

Gem. § 1 Abs 5 BauNVO sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

~~Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen in den mit „z" gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig. Im Mischgebiet MI 1 sind Wohnungen nur in den Vollgeschossen III bis VII zulässig.~~

1.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahkauf im Wesentlichen nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Warten der nachfolgenden Trotsdorfer Liste für zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente zuzuordnen ist.

Liste zentrenrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf (aus: Rosenstiehl der Wirtschaftswege (NIZ 2008), Herausgeber Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Dezember 2008):

- Herrenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71 Dix
- Damenbekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.2)
- Kinder- und Babybekleidung (entsprechend aus WZ 47.71.0)
- Wäsche (entsprechend aus WZ 47.71)
- Strumpfwaren, Miederwaren (entsprechend aus WZ 47.51.0 und 47.53.0)
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungszubehör (aus WZ 47.51.0)
- Kurzwaren / Handarbeitswaren (entsprechend aus WZ 47.51.0)
- Pelzwaren (WZ 47.71.3)
- Lederwaren und Taschen (WZ 47.72.2)
- Uhren (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Schmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Modeschmuck (entsprechend aus WZ 47.77.0)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1, WZ 33.40)
- Bücher (WZ 47.61.1, 47.79.2)
- Hausrat (WZ 47.59.2, WZ 47.59.9)
- Elektrische Haushaltsgeräte (entsprechend WZ 47.59.2)
- Schneidwaren / Bestecke (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Fernsehgeräte / Glaswaren (entsprechend aus WZ 47.59.2)
- Porzellanwaren / Haushaltskeramik (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Rundfunkgeräte (entsprechend aus WZ 47.43.2)
- Fernseh- und Phonotechnische Geräte (entsprechend aus 47.43.0)
- Tonträger (WZ 47.63.0 entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Digitalkameras (entsprechend aus WZ 47.43.0)
- Optische Geräte (Fernrohre, Feingläser, Filmapparate), (WZ 47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Fotoartikel (entsprechend aus WZ 47.78.2)
- Computer (WZ 47.41.0, WZ 30.02)
- Speichermedien (Disketten, CDs, DVDs) entsprechend aus WZ 47.63.0)
- Telefone (entsprechend aus 47.42.0)
- Büromaschinen (ohne Computer) (WZ 47.41)
- Elektrische Haushaltsgeräte, (WZ 47.54.0)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Spielwaren, Basteibedarf, Modellbau (entsprechend aus WZ47.78.3)
- Spielwaren, Basteibedarf, Modellbau, (WZ 47.65.0)
- Sportartikel und Sportbekleidung (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Fahrräder und Zubehör (WZ 47.64.1)
- Sanitätshausartikel / Medizintechnische Geräte (WZ 47.74.0)
- Parfümerie und Kosmetikartikel (entsprechend aus WZ 47.75.0)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Troisdorf

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.1, WZ 47.25)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogeriewaren (WZ 47.73) (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2))
- Hygieneartikel einschließlich haushaltstechnischer Hilfs- und Reinigungsmittel (WZ 47.73 und WZ 47.74) (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2))
- Apotheken (WZ 47.73.1)
- Schnittblumen, Zierpflanzen (WZ 47.76.1) (auch Randsortiment in Verbrauchermärkten, Frischemärkten, Lebensmitteldiscountern (WZ47.11, WZ 47.2))
- Tiertutter (innerhalb WZ 47.11 und WZ 47.2 (als Randsortiment von Frischemärkten und Lebensmitteldiscountern))

2. Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Geschossfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Produktions- und Lagerhallen sowie Parkhäuser von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ausgenommen.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Als Bezugspunkt für die Höhenbestimmung (§ 16 Abs. 1 BauNVO) gelten Höhen „über Normalhöhennull" (ü. NHN). Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Klimaaggregate).

5. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen entspricht.

~~Die gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Bauarten gelten nicht für Stellplatzflächen. Die Aufstellweise des Stellplatzes (parallel, senkrecht und abweichend) ist innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen zulässig.~~

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen sind in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen die nachfolgenden erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße R'$_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches Gesamtschalldämm-Maß R'$_{w,ges}$
III	30 dB(A)
IV	35 dB(A)
V	40 dB(A)

Hiervon ausgenommen sind Räume, bei denen der ernährende Außenbaum aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet.

6.2 Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichen Räumen sind in den Bereichen, die durch Verkehrslärm belastet sind, die Anforderungen des nachfolgend erforderlichen Gesamtschalldämm-Maße R'$_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	erforderliches Gesamtschalldämm-Maß R'$_{w,ges}$
IV	35 dB(A)
V	40 dB(A)
VI	45 dB(A)

6.3 Schallräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energieanlagen hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Schallpegeldifferenz dieser Lüftungseinrichtungen muss so groß sein, dass unter Berücksichtigung der Größe der Gesamtfläche aller Räume in Gebäuden mit mehreren Schutzbedürftigkeiten durch mehrfache Schutzmaßnahmen nicht darf über 28 dB (A) nicht überschreiten.

~~**6.4** Im Mischgebiet MI 1 sind Öffnungen von Wohnungen zu den nach Nordost (NO) und Südwest (SW) ausgerichteten Fassaden nicht zulässig.~~

6.5 Sofie im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächlichen Außenlärmpegel niedriger ausfallen, als bei der Lärmverträglichkeit ergibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Gemeinschaftsstraße „Festplatz" ist die Ausnahme mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers und der Straßenverkehrsbehörde eine Rechts - Ausfahrt zur Abfahrt von Lieferfahrzeugen o.ä. auf die Mühlheimer Straße (B 9) sowie die Einzelhalter (Lage, Größe) sind mit dem Straßenbaulastträger und der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

8. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Leitungsrecht L 1 (Gas) zugunsten der Stadtwerke Troisdorf GmbH, Nebenanlagen und sonstige bauliche Maßnahmen sind unzulässig. Eingriffe in den Boden, Geländeveränderungen u.ä. sind nur nach Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

~~**8.2** Leitungsrecht L 2 (Kanal) zugunsten der Dynamit Nobel GmbH. Die Leitung ist im Bereich der Oberbaustufig nach Abstimmung und Vorgaben der Leitungsträgers zu sichern.~~

8.3 Leitungsrecht L 3 (Kanal) zugunsten des Abwasserbetriebes Troisdorf

9. Ausschluss von Versicherungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 14, 20 BauGB)

Die Versicherung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

10. Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

~~In der Planstraße 2 und 10 Straßenbäume der Qualität 4xv. m.D.b. 18-20 zu pflanzen. Es sind kleine bis mittelgroße Laubbäume zu verwenden.~~

Folgende Arten werden dafür empfohlen:

Feldahorn 'Elsrijk'	(*Acer campestre 'Elsrijk'*)
Felsenbirne 'Robin Hill'	(*Amelanchier arborea 'Robin Hill'*)
Hainbuche 'Fems Fontaine'	(*Carpinus betulus 'Fems Fontaine'*)
Eiche 'Dlvanafolia'	(*Quercus robur 'Dlvanafolia'*)
Eiche 'Fastigiata'	(*Quercus robur 'Fastigiata'*)
Blumenesche 'Rotterdam'	(*Fraxinus Ornus 'Rotterdam'*)
Stadtbirne	(*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*)
Kugelförmige Mehlbeere	(*Sorbus aria 'Magnifica'*)
Thüringische Säulen-Eberesche	(*Sorbus thüringiaca 'Fastigiata'*)

~~In der Planstraße 4 sind 8 Straßenbäume der Qualität 4xv. m.D.b. 18-20 zu pflanzen. Es sind mittelgroße bis große Laubbäume zu verwenden.~~

Folgende Arten werden dafür empfohlen:

Esk 'Spaeths'	(*Ornus 'Spaeths'*)
Hainbuche 'Fastigiata'	(*Carpinus betulus 'Fastigiata'*)
Baumhasel	(*Corylus colurna*)
Eiche 'Atlas'	(*Fraxinus excelsior ' Atlas'*)
Ginkgo, Ginkgo	(*Ginkgo biloba*)
Zierkirsche	(*Cerasus cerris*)
Traubenkirsche	(*Cerasus padus*)
Eiche 'Fastigiata'	(*Quercus robur 'Fastigiata'*)
Lederblättrige Linde	(*Tilia europaea*)

B. KENNZEICHNUNGEN

Altlasten/Bodenbelastungen

1. Die im Plangebiet liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Nr. 1967, 1970, 2171, 2175, 2311, 2314, 2341, 2365, 2366, 2369, 2413, 2417, 2419, 2423, 2426, 2427, 2428, 2430, 2433, 2432 2446 und 2449 sind im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als **Altlastenfl**ä**che** Nr. 5108/12/58.0 und **Altlastenfl**ä**che** Nr. 5108/30/08.0 ausgewiesen. Es handelt sich um die Altablagerung 51083008-11 (Verfüllung einer Kiesgrube) und um die Fläche schädlicher Bodenveränderung (HT-Tropfax AG, diese langjährige industrielle Vornutzung seit 1987 in Teilbereichen zu erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden führte.

Bei Maßnahmen auf Altlastenbelastungen (siehe gekennzeichnete Flächen) sind bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen (weitere Informationen hierzu kann bei technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises Untere Bodenschutzbehörde). In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sind ggf. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen, z.B. eine Versiegelung oder Bodenaustausch durchzuführen. Es ist insbesondere sein, für kontaminierten Bodenmaterial in Bereich der vorhandenen Altlastenverdachtsflächen Fläche ist Lagerung, wenn durch einen vorherigen erhaltenen Sanierungsplan sichergestellt ist, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

2. Die im Plangebiet liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile Gemarkung Troisdorf, Flur 10, 2365, 2416, 2417, 2426 sind im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als **schädliche Bodenver**ä**nderungen** Nr. 5108/12/58.02 ehemaliges Dynamit Nobel Werksgelände (Metallbahn) ausgewiesen.

3. Die im Plangebiet liegenden Flurstücke bzw. Flurstücksteile Gemarkung Troisdorf, Flur 10, 1967, 2171, 2430, 2431 und 2433 sind im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als **Altablagerung** Nr. 5108/30/08.11 (Cairo) ausgewiesen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzzone IIIB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlagen Köln-Zündorf. (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992). Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe von Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund verwiesen ist.

2. Brunnen

Die in der Planzeichnung dargestellten Grundwasserstromen und messstellen der Dynamit GmbH wurden auf Anordnung des Rhein-Sieg-Kreises errichtet und sind zu berücksichtigen. Maßnahmen in diesem Bereich sind mit der Dynamit GmbH und dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.

D. HINWEISE

1. Bombenabwurfgebiet

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt und Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vorliegen.

2. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die §§ 15, 16 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Unterer Denkmalschutzbehörde 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.

3. 110 KV Leitungen Mülheimer Straße

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe der im Bebauungsplan dargestellten 110- KV-Leitungen sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage bei der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinstandenen 34, 44139 Dortmund, anzufordern.

4. Versorgung mit Gas

Gasanlagen im Bebauungsplangebiet müssen sowohl für Hi- als auch für L-Gas geeignet sind.

5. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen der Wasserschutzzone sit, nach vorhergehender Prüfung und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, nur unter verzogenen Flächen zulässig.
Das im Rahmen der Baumaßnahme der Grundstücke anfallende beschriftmäßige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist gem. § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439) ordnungsgemäß und schadlos nach der Abfall- dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wiederverwertung Sachgebiet. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wiederverwertung Sachgebiet.

6. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Troisdorf (Baumschutzsatzung). Während der Bauphase sind die folgenden technischen Regelwerke zu beachten:

- DIN 18 920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- RAS-LP 4, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4).

7. 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.
Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (ProBon, Februar 2010) des Bebauungsplanes T 164 sind zu beachten.

8. Planzeichnung

8.1 Die in der Planzeichnung dargestellte städtebauliche Struktur (in grau unterlegte Stellung der Baukörper) und die Aufteilung der Verkehrsflächen (in grün eingefangene Straßenprofile) erfolgt hinweislich zum besseren Verständnis der Planung.

~~8.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht nicht der Ausschöpfung der Zahl der Vollgeschosse die Ausbildung eines Staffelgeschosses gem. § 2 Abs. 5 BauO NW.~~

8.3 Die genaue Lage und Größe des unterirdischen Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen der Ausführungsplanung unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen festgelegt.

8.4 Die Straßenbezeichnungen in der Planstraße 1 / Kronenstraße, ~~nördlicher Teilbereich der Mühlheimer Straße und Planstraße~~ 3 sind über Koordinaten geometrisch festgelegt.

~~8.5 Soweit in den textlichen Festsetzungen auf Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc. Bezug genommen wird, werden diese Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc. während der Dienststunden im Rathaus, Stadtplanungsamt, 5. Obergeschoss, Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.~~

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- 2,4 — Geschossflächenzahl
- 0,5 — Grundflächenzahl
- V — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II-III — Zahl der Vollgeschosse
- GH — max. Gebäudehöhe 73.0 ü.NHN
- StG — Staffelgeschoss

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

- Baulinie
- Baugrenze

Bauweise siehe hierzu textliche Festsetzungen laut Baufeld

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 , § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 8 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Stadthalle / Festplatz

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 8 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä.
- Regenrückhaltebecken, unterirdisch
- Gas

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch, Gasleitung, Kanal, 110kV-Leitung
- Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen (Schutzbuchgürtn)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- L1 = GR mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Festsetzungen A.8
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Flächen schädlicher Bodenveränderung. Altablagerung 51083008-11
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung Nutzungsmaßstab
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Ausschluss von Wohnräumen, siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.5
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- max. 16° — maximale Dachneigung
- Grundwasserbrunnen
- nachrichtliche Eintragungen
- nachrichtliche Eintragungen

Roteintragungen Änderungen T164, 2. Änderung

X X **entfällt**

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage/Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 08/2010) zugrunde, die Aufnahme der örtlichen Topografie erfolgte im Juli 2010.

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

Troisdorf, 10.11.2014 A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanungsamt erarbeitet.

Troisdorf, 10.11.2014 Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Amtsleiter Stadtplanungsamt

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. § 13a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde mit dem Hinweis, dass das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll, am 13.07.2013 bekannt gemacht.

Troisdorf, 10.11.2014 F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs 1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 22.07.2013 bis 05.09.2013 durchgeführt worden.

Troisdorf, 10.11.2014 Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 10.11.2014 F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21.10.2013 bis 31.10.2013 gem. § 3 Abs.2 i. V. m. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 04.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Troisdorf, 12.11.2014 Der Bürgermeister
Im Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Erneute öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 19.02.2014 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 10.11.2014 F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.04.2014 bis 21.05.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 12.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 12.11.2014 Der Bürgermeister
Im Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 23.09.2014 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 12.11.2014 Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundplan ausgefertigt (Ersatzurschrift). Dieser Plan stimmt mit dem Urkundplan (bereits Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, 28.11.2014 Siegel Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 22.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 28.11.2014 Der Bürgermeister
Im Vertretung

Wiesner
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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 (PlanV) 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 24.08.2011 (GV. NRW S. 275)
Gemeindeordnung (GO NW) i.d.F der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Amtlichkeit DGK 1:5000

Bebauungsplan
T 164, 2. Änderung

Rechtskraft, 22.11.2014 Maßstab 1:500