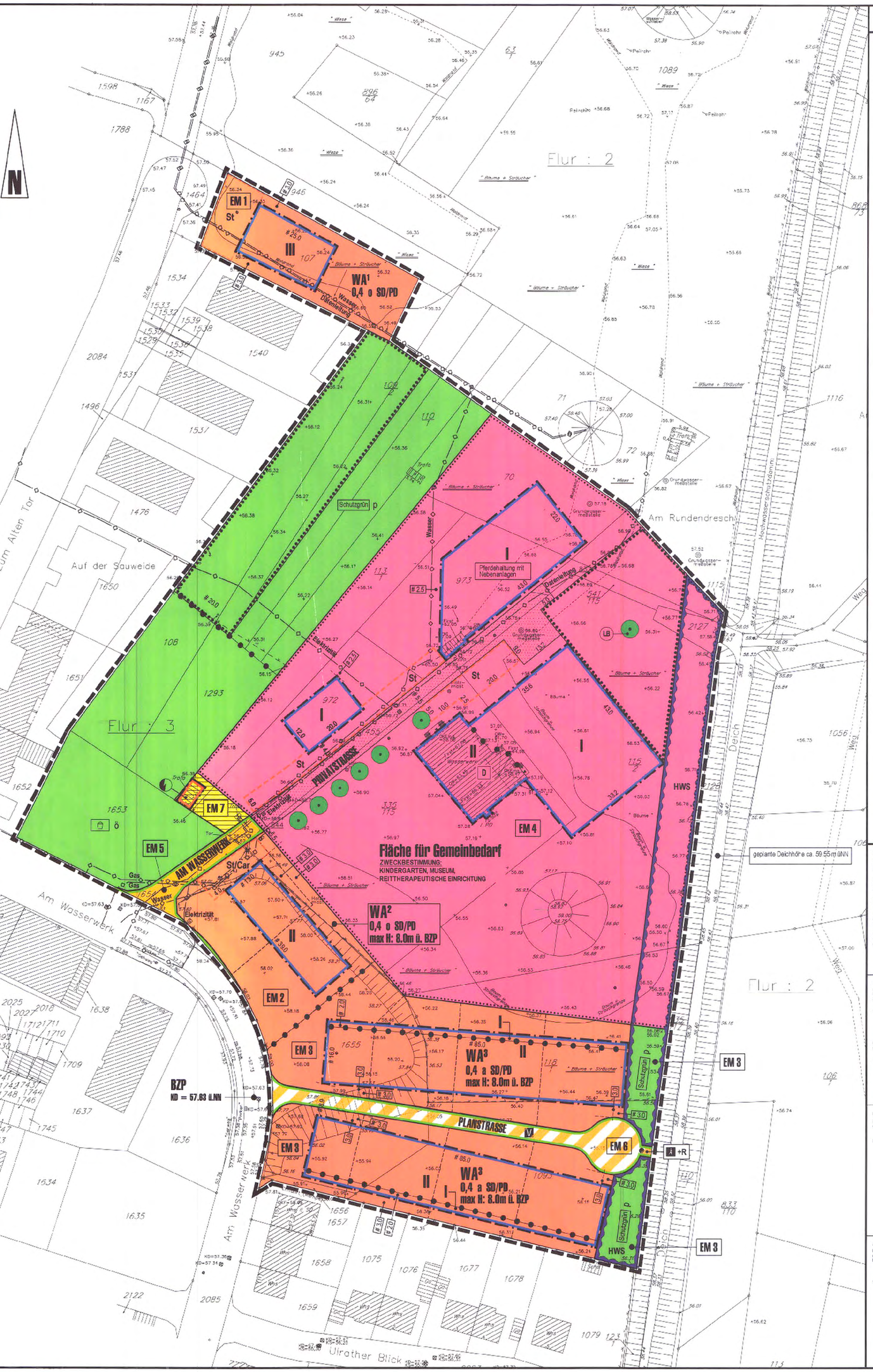


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA¹ / WA² / WA³ — Kennzeichnung der WA - Gebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - V — verkehrsberuhigter Bereich
  - F+R — Fuß und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Elektrizität — Trafostation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 19 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche — p = öffentlich, a = privat
- Ö — Spielplatz
- z.B. Schutzgrün — Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- HWS — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses mit 5- Hochwasserzahl

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Anlagen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und Wasserrecht)

- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St — Stellplätze
  - Car — Carport
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen/ Gestaltungsart
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- max. H — maximale Gebäudehöhe
- BZP — Bezugspunkt
- KD — Kanaldeckel
- ü. NN — über Normal Null
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Für die WA - Allgemeinen Wohrgebiete wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden

2. Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der mit WA² gekennzeichneten Bereiche ist die Bebauung einseitig auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

3. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten / Gebäude
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der mit WA² und WA³ gekennzeichneten Bereiche wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf max mal zwei begrenzt.

4. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfu ßbodens von Aufenthaltsräumen muss mindestens 57,93 ü. NN betragen

Hinweis: Die HQ 100-Hö he liegt bei 57,93 m üNN.

5. Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen und den überbaubarer Grundst ücksflächen zulässig sind.

Innerhalb der mit WA3 gekennzeichneten Fl ächen ist zus ätzlich ein ebenerdiger Stellplatz je Wohneinheit im Vorgartenbereich zul ässig.

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz'

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz' festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

6.2 Erhaltung/Schutz von Bäumen

Stiel-Eiche
Die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bestehende Stiel-Eiche ist eingetragener Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) und nach DIN 18920 und RAS-LG4 sowie durch eine dauerhafte Einzäunung im Kronentraufbereich zu erhalten und zu schützen.

Lindenreihe
Die im Bebauungsplan als zu erhaltende Lindenreihe (entlang der Privatstraße) ist nach DIN 18920 und RAS-LG4 zu erhalten und zu schützen

Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der so gekennzeichneten privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Standortgerechte Wiese

Auf den im Südosten des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün' ist eine standortgerechte Wiese anzulegen. Auf den Flächen ist eine Einsaat mit Rasen-Saatgut-Mischung (RSM 7 + Kräuter) vorzunehmen. Die Anpflanzung mit Gehölzen ist wegen der angrenzenden Deichanlage unzulässig.
Die Anlage der ausgewiesenen Privaten Grünflächen hat innerhalb eines halben Jahres nach Abschluss der endgültigen Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

Die Grünanlagen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

8. Verpflichtung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf der Grundlage der Methode Froelich & Sporbeck (Ludwig, 1991) wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet. Es wurde ein Defizit von 211.311 Biotopwerteinheiten ermittelt. Die Stadt Troisdorf erwirbt „Ökopunkte" beim federführenden Aggerverband, sobald erste Maßnahmen umgesetzt sind. Dieses Vorgehen ist mit der unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur- und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) festgesetzt. Die dafür vorgesehen Flächen sind im Besitz des Aggerverbandes.

9. Zuordnung der Ersatzmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Eingriff aufgrund der Ausweisungen im Bebauungsplan, der ein rechnerisches Defizit von 211.311 ökologischen Werteinheiten nach Sporbeck/Ludwig aufweist, werden wertgleiche landschaftspflegerische Maßnahmen im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung zwischen den beteiligten Kommunen, dem Aggerverband, dem Rhein-Sieg-Kreis sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis zum interkommunalen Ökokonto vom 12.06.2007) zugeordnet. Die Zuordnung der Ersatzmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsflächen ist nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Flächenzuordnung	Darstellung im Bebauungsplan	Ausgleichsbedarf
EM 1	WA 1	6.322 ökol. WE
EM 2	WA 2	21.004 ökol. WE
EM 3	WA 3	52.933 ökol. WE
EM 4	Fläche für Gemeinbedarf	119.820 ökol. WE
EM 5	Straße zum alten Wasserwerk	913 ökol. WE
EM 6	Planstraße	8.293 ökol. WE
EM 7	Fläche für Versorgung (Elektrizität)	2.026 ökol. WE

EM = Ersatzmaßnahme WE = Werteinheit

Alle im Rahmen des interkommunalen Ökokontos geplanten Maßnahmen sind auf Flächen vorgesehen, die im Besitz des Aggerverbandes sind und zu diesem Zweck erworben wurden. Sie werden zurzeit noch überwiegend landwirtschaft ich genutzt.

10. Hochwasserschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die im Bebauungsplan so gekennzeichneten F ächen sind für den Hochwasserfall zur Stärkung der Deichanlage von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die gekennzeichneten Flächen dürfen nicht als Lagerflächen, für bauliche Maßnahmen jeglicher Art, für Zäune und oder Gehölzpflanzungen genutzt werden. (es wird auf die die Schutzvorschriften gem. aß § 11a LWG verwiesen)

11. Mindestgr öße der Baugrundst ücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundst ücke sind innerhalb der mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche nur mit folgenden Mindestgr ößen zul ässig:

WA² ≥ 350 m²
WA³ ≥ 400 m²

12. Unzul ässigkeit von wassergef ährdenden Stoffen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ist im gesamten Plangebiet die Lagerung und Verwendung wassergef ährdender Stoffe nicht zul ässig.

B. KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone
Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzonen 2 gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149, Juni 2006. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt

C. HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG
Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser und belastetes Niederschlagswasser (z. B. Lagerflächen von Pferdemist) sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen, Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsfläche, ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen.

2. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenkmälern
Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) ist der Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/ 80039) unverzüglich mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

3. Kampfmittel
Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bombenabwurf- / Kampfgebiet liegt und mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Baubeginn ist eine Kampfmittelüberprüfung beim Kampfmittelräumdienst zu veranlassen. Die Beschleinigung über die Durchführung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

4. Vorbeugender Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionsplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potentiellen Überflutungsbereich der Agger. Es sind deichgeschützte Gebiete, die bei einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen vom 100-jährigen Hochwasser überflutet werden.

Eine Gebäudekonzeption ist an das Überflutungsrisiko anzupassen, um das Schadenspotenzial zu minimiere n. Die Schutzvorschriften gem. aß § 11a LWG sind zu beachten.

5. Baumkontrollen und Verkehrssicherheitspflicht
Der Grundst ückseigentümer hat auf seinem Grundst ück regelmäßig Baumkontrollen durchzuf ühren und die Verkehrssicherheit zu überprüfen.

Gesetzliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

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. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW S. 133)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 463)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1a und 1b BauGB durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie durch ortsübliche Bekanntmachung des Aushang des Planvorentwurfes vom 04.12.06 bis 29.12.06 wurde durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im ——— auf anderer planinteressierter Grundlage gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, 19.03.08 Der Bürgermeister
In Vertretung
Leiter Stadtentwicklungs- u. Vermessungsamt

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Satzungsfassung). Dieser Plan stimmt mit den Festsetzungen des Satzungsbeschlusses überein. Die Satzung sowie die Begründung sind in ihrer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB liegt vor.

Troisdorf, 13.10.08 Der Bürgermeister
In Vertretung
Techn. Beigeordneter

Plangrundlage / Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 01.06.08) zugrunde.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der Lage richtig und die Darstellung geometrisch eindeutig sind.

Troisdorf, 02.07.2008
Dipl.-Ing. H. Lühring Öff. bestl. Vermessungsingenieur
Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 04.03.08 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 22.07.08 Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.04.08 bis 28.05.08 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind mit dem 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, 10.10.2008 Der Bürgermeister
In Vertretung
Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 08.08.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 10.10.2008 Der Bürgermeister
In Vertretung
Techn. Beigeordneter

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von Le CITTÀ Stadtplanung erarbeitet.

Bergheim, 04.04.2006/28.03.2008

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UNDSTADTPLANER
HERMANN SCHNEIDER
BERGHEIM-ERFT, STR. 10a 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 48 76 11 FAX: 02271 / 48 75 10
Unterschrift des Planverfassers

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. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, ——— Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ——— bis ——— gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen 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 erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

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

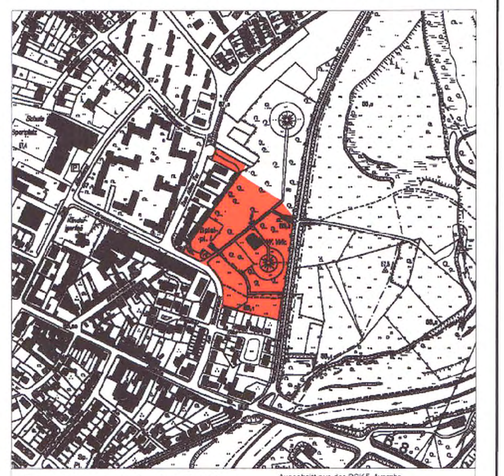
Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 23.09.04 Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, 23.09.04
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 24.06.08 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 13.10.08 Bürgermeister

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



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

Bebauungsplan

T 183

Maßstab 1:500