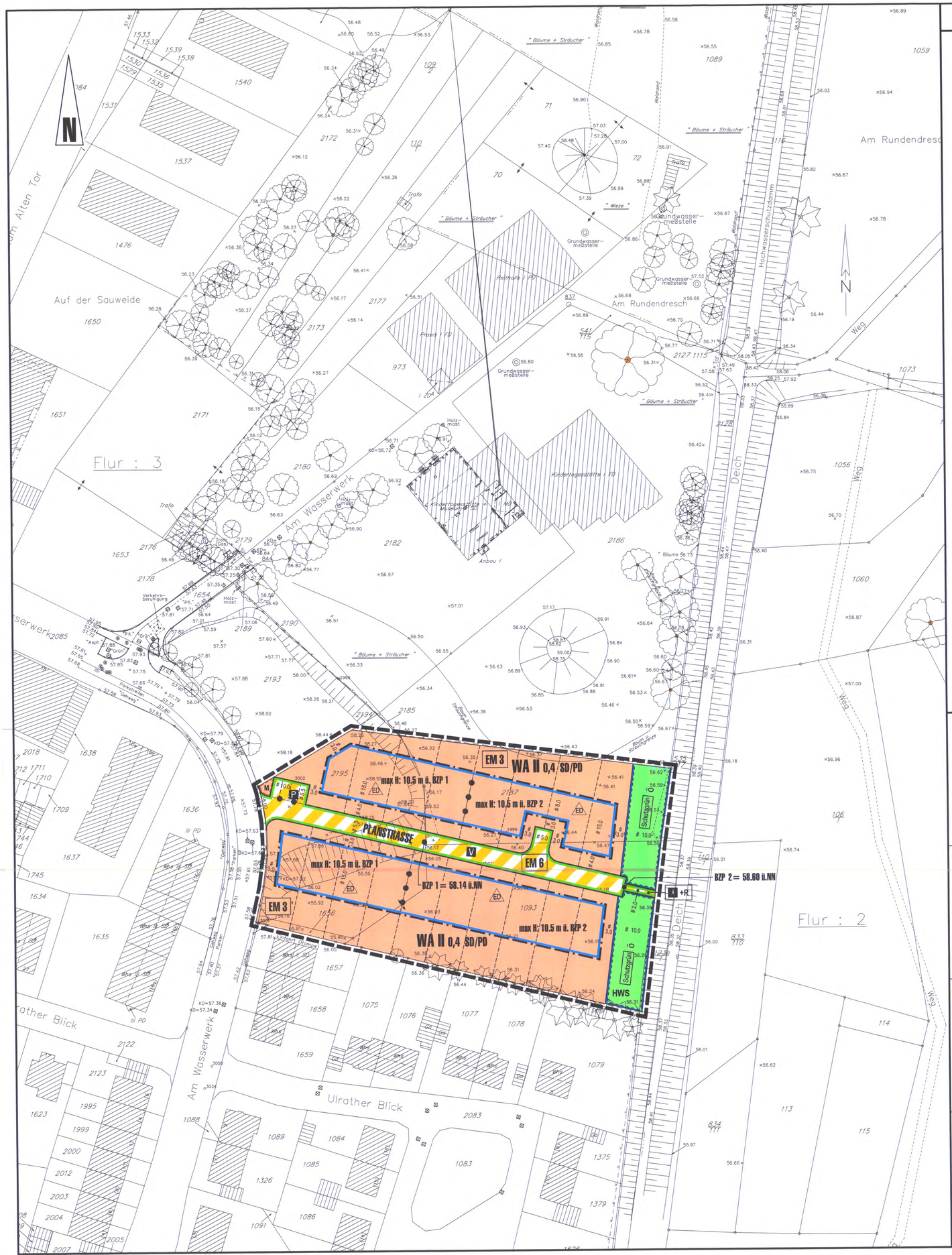


Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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)

a — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich

F+R — Fuß und Radweg

Ö — Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche — ö = öffentlich

z.B. Schutzgrün — Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses HWS=Hochwasserschutz

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

M — Müllabstellplatz

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Höhen

SD — Satteldach

PD — Pultdach

max. H — maximale Gebäudehöhe

BZP — Bezugspunkt

ü. NN — über Normal Null

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Für das Allgemeine Wohngebiet - WA 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. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten / Gebäude
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets - WA wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal zwei begrenzt.

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

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Aufenthaltsräumen muss mindestens 57,93 ü. NN betragen. Hinweis: Die HQ 100-Höhe liegt bei 57,93 m üNN.

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen auf den dafür festgesetzten Flächen, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig sind.

Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Flächen ist zusätzlich ein ebenerdiger Stellplatz je Wohneinheit im Vorgartenbereich zulässig.

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

5.1 Standortgerechte Wiese

Auf den im Südosten des Plangebietes festgesetzten öffentlichen 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 nicht zulässig.
Die Anlage der festgesetzten öffentlichen 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.

6. Ausgleichsmaßnahme
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte im Bebauungsplanverfahren T 183 der Stadt Troisdorf. Die seinerzeit durchgeführte ökologische Bilanzierung ist der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.
Dem Eingriff aufgrund der Ausweisungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, der ein rechnerisches Defizit von 61.226 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 3	WA 3	52.933 ökol. WE
EM 6	Planstraße	8.293 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 landwirtschaftlich genutzt.

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

Die im Bebauungsplan so [HWS] gekennzeichneten Flächen 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 gemäß § 11a LWG verwiesen).

8. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke sind innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche nur mit folgenden Mindestgrößen zulässig:
WA ≥ 250 m²

9. Unzulässigkeit von wassergefährdenden Stoffen

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ist im gesamten Plangebiet die Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe nicht zulässig.

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 Verkehrsflächen, ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen.

2. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenmälern

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/ 80038) 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 Bescheinigung über die Durchführung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

4. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan 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 minimieren. Die Schutzvorschriften gemäß § 11a LWG sind zu beachten.

5. Baumkontrollen und Verkehrssicherheitspflicht

Der Grundstückseigentümer hat auf seinem Grundstück regelmäßig Baumkontrollen durchzuführen und die Verkehrssicherheit zu überprüfen.

6. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende 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.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585).

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 Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 893) in Kraft getreten am 28.12.2009.

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 ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB ~~durch öffentliche Auslegung~~ durch Veranstaltung einer Bürgerversammlung am 06.10.08 bis 23.11.10 Aushang des Planvorentwurfes vom 06.10.08 bis 23.11.10 durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

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

Troisdorf, 07.07.2011 Der Bürgermeister
In Vertretung
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Entwurfsfertigung). ~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.~~

Troisdorf, 08.02.2011 Bürgermeister

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand ~~07.10~~ zugrunde.

Troisdorf, 7.7.2011 Dipl.-Ing. Öffent. bestellter Vermessungsingenieur R. Ruhmhardt

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

Troisdorf, 7.7.2011 Dipl.-Ing. R. Ruhmhardt
öff. bestellter Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 18.11.10 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 07.07.2011 Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung ~~mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen~~ haben vom 15.12.10 bis 18.01.11 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind ~~mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen~~ sind am 07.12.10 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, 07.07.2011 Der Bürgermeister
In Vertretung
Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 14.02.11 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 13.07.2011 Der Bürgermeister
In Vertretung
Techn. Beigeordneter

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von La Città Stadtplanung erstellt.

Bergheim, 14.02.2011

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHREIBER
BRÜCKENSTRASSE 10 · 41066 GREVENBROICH
TEL.: 02181 / 5886481 FAX: 02181 / 5886482
schreiber@la-citta.de

Büro der Projektleiter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 10.03.11 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 07.07.2011 Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung ~~mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen~~ haben vom 20.03.11 bis 12.04.11 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung ~~mit Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen~~ sind am 12.03.11 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 07.07.2011 Der Bürgermeister
In Vertretung
Techn. Beigeordneter

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 14.05.08 den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst.

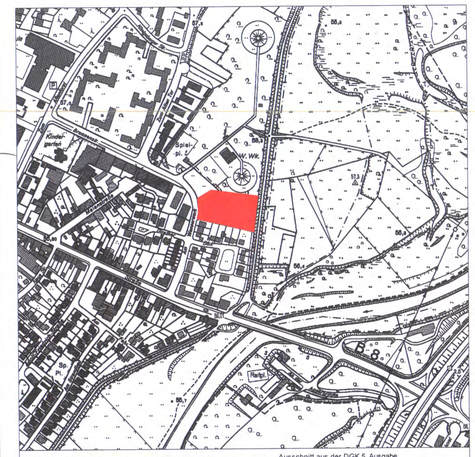
Troisdorf, 07.07.2011 Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 24.05.11 den Bebung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 08.07.2011 Bürgermeister

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000

Ausschnitt aus der DGK 5, Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

T 183, 1. Änderung

Maßstab 1:500

Rechtskräftig 12.07.2011