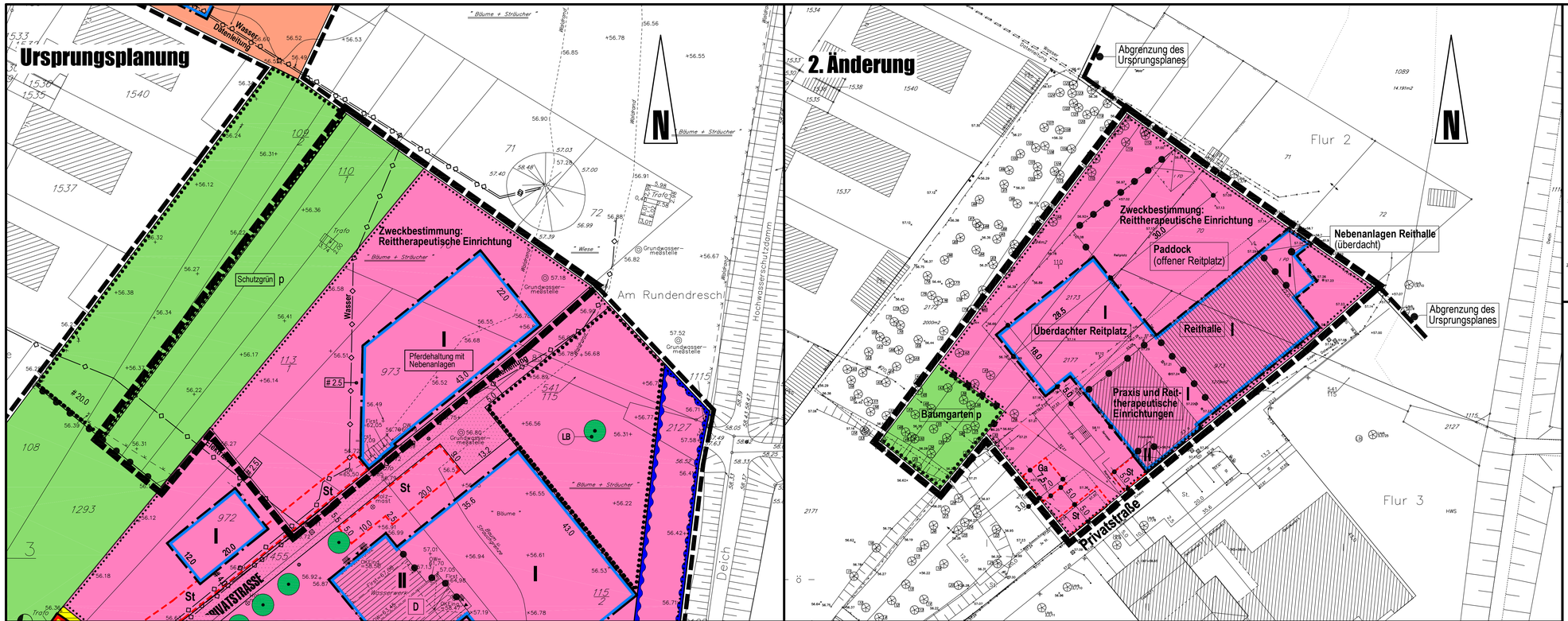


Zeichenerklärung

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

I Zahl der Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf / Zweckbestimmung: Rheittherapeutische Einrichtungen

z.B. Paddock zulässige bauliche und sonstige Anlagen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche p = privat

z.B. Baumgarten Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

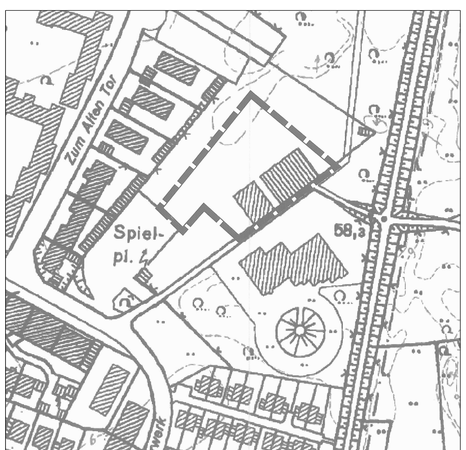
St Stellplätze
Ga Garagen

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen / Geschossigkeit

Abgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplanes

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan M. 1:2.000

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW

Bebauungsplan

T 183, 2. Änderung

Maßstab 1:500

Rechtskraft: 18.03.2017

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von La Città Stadtplanung erarbeitet.

Grevenbroich, 03.08.2016

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41518 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6989440 FAX: 02182 / 6989462
schneider@la-citta.de

Schneider
Büro- oder Projektleiter

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit es gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 01.06.2015 bis 16.06.2015 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 07.02.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

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 haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung 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
Im Auftrag
.....
Co-Dezement II

Ausfertigung

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

Troisdorf, 20.02.2017
Siegel
K.W. Jablonski
Bürgermeister

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 03 / 16) zugrunde.

Troisdorf, 07.02.2017
R. Ruhmhardt
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 07.02.2017
R. Ruhmhardt
Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB gefasst.

Troisdorf, 13.02.2017
F. Herrmann
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 13.02.2017
F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 09.06.2016 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, 07.02.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Co-Dezement II

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 04.10.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 20.02.2017
K.W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 22.03.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Co-Dezement II

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. 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 und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3. Zulässigkeit von überdachten Futterplätzen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich des festgesetzten ‚Paddocks' überdachte Futterplätze bis zu insges. 100 m² Grundfläche zulässig.

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

4.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Baumgarten'

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung ‚Baumgarten' festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

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. § 44 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 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 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, 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

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor (Schreiben vom 10.06.2015 AZ. 22-5-3-S382068-260/15). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

4. Vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 1, im potenziellen 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 Landeswassergesetzt (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.

7. Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue

Der Rhein-Sieg-Kreis weist auf die Bodenbelastungen durch Blei im Bereich der Aggeraue hin und führt hierzu folgendes aus:

Das Plangebiet befindet sich in dem natürlichen Überschwemmungsgebiet der Agger, das weit in die seit über 100 Jahren durch den Aggerdeich geschützte Stadt hinein reicht. Aus Bodenunter- suchungen auf Flächen im nahen Umfeld des Bebauungsplangebietes durch die Untere Boden- schutzbehörde ist bekannt, dass erhöhte Bleigehalte vorliegen. Diese sind an den natürlich gewachsenen Boden gebunden.

Die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutzverordnung für Wohngebiete und Park- und Freizeit- anlagen werden eingehalten. Dennoch sollte wegen der erhöhten Bleigehalte im Boden vorsorglich darauf geachtet werden, eine orale Aufnahme von Oberboden so weit wie möglich zu vermeiden.

8. Entsorgung von belastetem Erdaushub

Nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen darf mit Schwermetallen belasteter Bodenaushub, der zur Entsorgung anfällt, nur eingeschränkt verwertet werden und muss unter Umständen in dafür zugelassenen Anlagen beseitigt werden. Die genaue Verfahrensweise ist im Vorfeld einer Entbausmaßnahme mit dem Amt für Technischen Umweltschutz der Kreisverwaltung Siegburg, Sachgebiet Gewerbliche Abfallwirtschaft, abzustimmen.