# Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

(1,2) — Geschossflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse

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

g — Geschlossene Bauweise
Baugrenze

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

50.61 — Festsetzungen der Höhenlage m ü.NHN
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St / Ca / GA — Stellplatz / Carport / Garage
Altlast Nr. 51092024-0
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Firstrichtung
LPB IV — Lärmpegelbereich IV
LPB V — Lärmpegelbereich V

# Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Ziff. 4 u. 5 i. V. m. § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).

**2. GRZ Grundflächenzahl und GFZ Geschossflächenzahl**

Bei der Bebauung von Eckgrundstücken kann eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl GRZ um max.10% zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

**3. Garagen, Carports und Stellplätze**

Soweit nicht gesondert festgesetzt, sind Stellplätze, Garagen und Carports nur in der überbaubaren Fläche zulässig.
Tiefgaragen sind im Plangebiet generell zulässig.

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

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen sind in den im Be-bauungsplan ausgewiesenen Lärmpegelbereichen die nachfolgenden erforder-lichen Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten:

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

Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen hinter Außenwänden, für die die o. g. Schalldämm-Maße gelten, müssen über eine entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftrate von mind. 20 $m^3/h$ je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungs-einrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

## II. Hinweise

**1. Entwässerung der Grundstücke**

Die auf dem Baugrundstück anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer von Dachflächen und versiegelten Flächen müssen in das vorhandene Trennsystem abgeführt werden und dürfen nicht auf dem Grundstück versickert werden.

**2. Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 20 cm oberhalb der Rückstauebene (angrenzendes Straßenniveau) liegen.

**3. Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel.02206/ 80039) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

**4. 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 11.07.2008.AZ. 22-5-3-5382068-177/08). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen 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.

**5. Abfallwirtschaft**

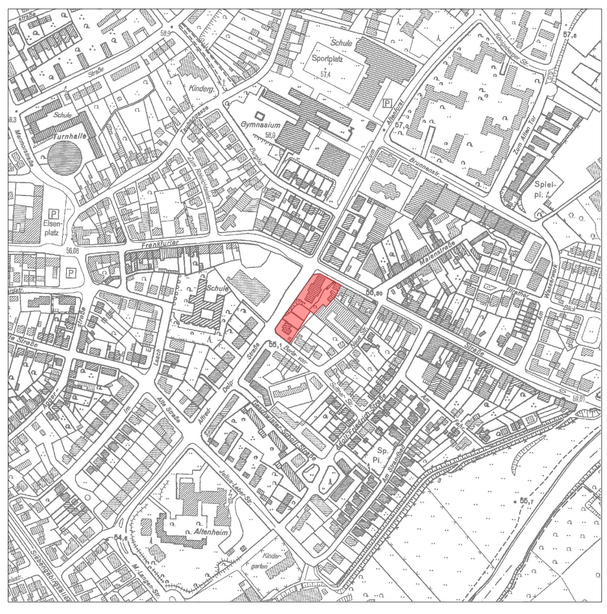
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifemachung anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus dem ehemaligen Tankstellengelände) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
Nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen darf mit Schwermetallen (siehe Begründung: „Bodenbelastung durch Blei in der Aggeraue") belasteter Bodenaushub, der zur Entsorgung anfällt, nur eingeschränkt verwertet und muss unter Umständen in dafür zugelassenen Anlagen beseitigt werden. Die genaue Verfahrensweise ist im Vorfeld einer Erdbaumaßnahme mit dem Amt für Technischen Umweltschutz der Kreisverwaltung Siegburg, Sachgebiet Gewerbliche Abfallwirtschaft, abzustimmen.

**7. Grundwasserschutz**

Grundwassermessstellen
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Grundwassermessstellen (siehe Karte als Anlage der Begründung).
Es ist darauf zu achten, dass diese Messstellen nicht beeinträchtigt oder, falls sie nicht mehr genutzt werden sollen, ordnungsgemäß zurückgebaut werden. Mit den Eigentümern der Grundwassermessstellen ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine ausreichende Sicherung bzw. einen adäquaten Ersatz abzusprechen und vorzunehmen.

Grundwasserstände
Es wird darauf hingewiesen, dass mit hohen Grundwasserständen sowie dem Anfall von Schichten- und Oberflächenwasser zu rechnen ist.
Dies sollte bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller beachtet und durch gutachterliche Vorgaben unterstützt werden.
Eine Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Technischen Umweltschutz einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.

STADT TROISDORF
**Der Bürgermeister**




# Verfahrensvermerke

## Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.10.2015) und die Topografische Aufnahme des Ing. Büros Apell vom 08.01.2013 zugrunde.

Troisdorf, 10.03.2016 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
A. Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, 17.03.2016 — .....gez. Apel
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf, 17.03.2016 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

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

Troisdorf, den 10.03.2016 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
A.Cordier
Vermessungsingenieur

## Planverfasser

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

Troisdorf, 17.03.2016 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

## Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 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 21.11.2015 bekannt gemacht.

Troisdorf, 11.04.2016 — F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

## Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 12.11.205 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 11.04.2016 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.11.2015 bis 05.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 21.11.2015 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, 12.04.2016 — Der Bürgermeister
In Vertretung
Wiesner
Technischer Beigeordneter

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in einer Sitzung am 23.02.2016 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 14.04.2016 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

## Ausfertigung

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

Troisdorf, 14.04.2016 — Siegel — K.W. Jablonski
Bürgermeister

## In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 16.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht orden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 18.04.2016 — 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
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)

# Bebauungsplan
# T 19, 19. Änderung

**Rechtskraft: 16.04.2016** — Maßstab 1:500