Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Gemeinbedarf gemäß §9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus", die das angrenzende Wohngebiet nicht stört.

1.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr. 5 BauGB
Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.6, § 17 Abs.2 und § 19 Abs.4 Satz 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe für Gemeinbedarfseinrichtungen wird mit max. 9 m festgesetzt. Die Bezugshöhe des Feuerwehrgerätehaus orientiert sich am bestehenden Geländeniveau. Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1 Extensive Dachbegrünung
In der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften, Magerrasen, Gräsern und/oder Stauden herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm inkl. Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

5. Gewässerschutz

5.1 Hochwasser
Das Plangebiet liegt im potenziellen Überflutungsbereich außerhalb der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete der Sieg.

5.2 Starkregenereignisse
Bei der Planung und Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ist darauf zu achten, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der Straßenoberkante liegt, um zu gewährleisten, dass sich das Erdgeschoss oberhalb der Rückstauebene von Schmutz- und Regenwasser befindet.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 44 LWG in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreise ortsnah zu versickern.

5.4 Schmutzwasserbeseitigung
Der Grundstücksanschluss für das abzuleitende Schmutzwasser soll über den vorhandenen Kanal in der Lahnstraße erfolgen.

6. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Untertagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im Bereich gegebenhat, wird um Terminabsprache zur Besprechung der weiteren Vorgehensweise gebeten. Eine Sicherheitsdetektion wird empfohlen, falls Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen. Bei der Durchführung von Bauvorhaben sind die Arbeiten sofort einzustellen, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen.

8. 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.02206/ 9030-0) 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.

9. Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist das Fäll- und Rodungsverbots in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (§39 BNatSchG, Abs.5, Satz 2) zu beachten. Zu rodende Bäume sind kurz vor dem Fällen abendlich auf Höhlen und einzelne Fledermausvorkommen zu untersuchen und ggf. fachgerecht nach dem Ausfliegen der Tiere zu verschließen.

10. Sonstige Hinweise

Eintragungen innerhalb der Parkplatzfläche sind Darstellungen ohne Normencharakter.

N

0 10 20 30 40 50

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.02.2020) zugrunde.

Troisdorf, 10.02.21 Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 10.02.21 Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 10.02.21 Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Leitung Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 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 03.02.2018 bekannt gemacht.

Troisdorf, 12.02.2021 ..... Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. §3 Abs.1 BauGB vom 04.05. bis 15.05.2020 durch öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB ist vom 06.04. bis 15.05.2020 durchgeführt worden.

Troisdorf, 10.02.21 Der Bürgermeister Im Auftrag ..... Leitung Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 12.02.2021 ..... Vorsitzender Ausschuss für Stadtentwicklung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.06.2020 bis 24.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.06.2020 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, 11.02.21 Der Bürgermeister In Vertretung ..... Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 15.12.2020 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 11.02.2021 ..... Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 11.02.2021 Siegel ..... Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 13.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 16.02.21 Der Bürgermeister In Vertretung ..... Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGB. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376)



Legende

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

GR 1100m²	Grundfläche
o	offene Bauweise
max. GH 9,0 m	maximale Gebäudehöhe

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen

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

- unterirdisch

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume - Erhaltung
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

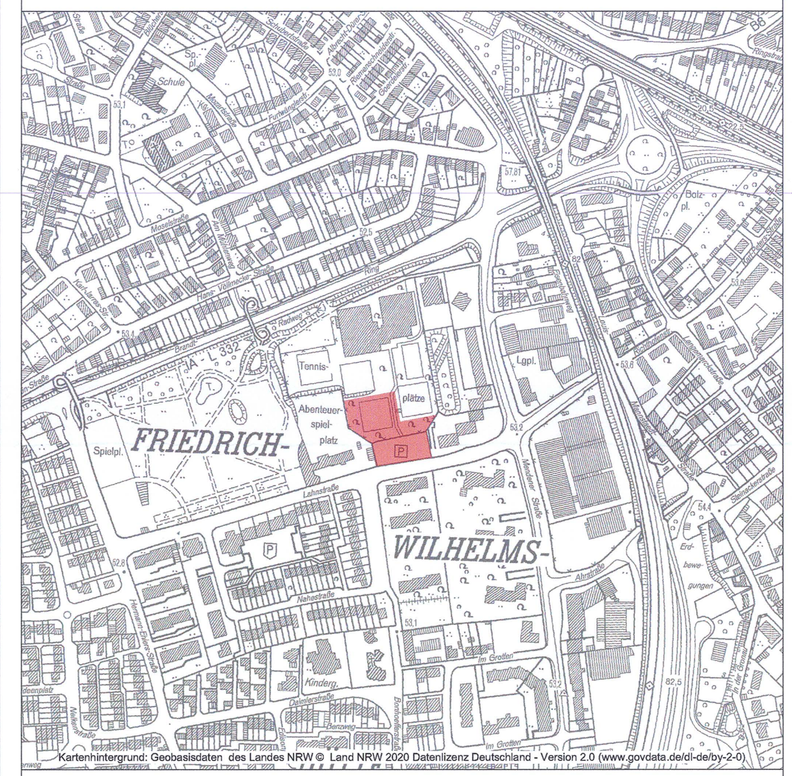
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

Gebäude / Bestand aus ALKIS	109.47 Geländehöhe in m ü. NHN
Nebengebäude / Bestand	111.91 Bordsteinkante in m ü. NHN
Gebäude / aus Bauantrag	First=116.40 Firsthöhe in m ü. NHN
# parallele Konstruktion	Höhen über NHN (Normalhöhen-Null) im DHHN2016
Flurstücksgrenze mit Grenzstein	Wohnhaus, I-geschossig, Satteldach
2057 Flurstücksnummer	vorhandener Baum
vorhandene Mauer	vorhandener Nadelbaum
vorhandener Zaun	52.94 Sinkkasten
vorhandene Böschung	KD=56.58 Kanaldeckel
	Verkehrsschild

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 31, Blatt 2, 2. Änderung
Troisdorf-FWH

Stadtplanungsamt

Rechtskraft: 13.02.2021 Maßstab 1:500