

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. 1991 I 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. 863) 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)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von La Città Stadtplanung erarbeitet.

Grevenbroich, 23.08.12

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
ANDREAS SCHNEIDER
BROICHWEG 10 · 41518 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 5899661 · FAX: 02182 / 5899662
schneider@la-stadt.de

H.Schneider
Büroinhaber

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 12.01.12 (öffentlich) Auslegung des Planvorentwurfes vom 13.01.12 bis 27.01.12 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 am ..... auf ortsüblich bekannt gemachten Grundlage gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, 07.01.2013 Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation

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. § 4 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

Auftragung

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

Troisdorf, 09.01.2013

Siegel

K.W.Jablonski
Bürgermeister

Plangrundlage / Planzeichnung

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

Troisdorf, 23.11.2012

Kuckuck
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 23.11.2012

Kuckuck
Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 16.03.00 den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, 04.01.2013

F.Herrmann
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.06.12 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 04.01.2013

F.Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 16.07.12 bis 15.08.12 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 07.07.12 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, 07.01.2013 Der Bürgermeister
In Vertretung

i.A. Chrispeels
Techn. Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.09.12 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 09.01.2013

K.W.Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 19.01.13 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 24.01.2013 Der Bürgermeister
In Vertretung

Chrispeels
Techn. Beigeordneter

Zeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiet

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

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

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

HQ 100 — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses
R = Regenrückhaltebecken

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

X X — Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

BZP. 1 — Bezugspunkt mit lfd. Nr.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen, Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 GE - Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.
Danach sind innerhalb des Plangebietes Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste vom 06.06.2007 (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 8804.25.1) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die in der Abstandsklasse VI aufgeführten Betriebsarten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

1.1.2 Für die Betriebsarten der Abstandsklasse VI (die nicht mit einem (*) gekennzeichnet sind) wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit auf der Grundlage des § 31 BauGB festgesetzt, wenn der Nachweis erfolgt, dass die Emissionsbegrenzung entsprechend den zulässigen Betrieben erfolgt und benachbarte Wohngebiete keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) erfahren.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Betriebe, die in größeren Mengen wassergefährdende, explosive und toxische Stoffe lagern, umschlagen, behandeln oder bereitstellen, sowie Betriebsbereiche im Sinne der Störfall-Verordnung (Art. 12 der Seveso-II Richtlinie) innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.1.5 Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind als Ausnahme zulässig, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (§ 1 Nr. 9 BauNVO).

1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

2.2 Bepflanzung innerhalb des Gewerbegebiets

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der Leitungstrassen sind abweichend von dieser Festsetzung nur Sträucher und Bodendecker zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm mit Bodendeckern der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig

Liste A - Mittelgroße Bäume der Qualität 3xv m.Db. 16-18:

Feld-Ahorn	*(Acer campestre 'Elsrijk')*
Felsenbirne 'Robin Hill'	*(Amelanchier arborea 'Robin Hill')*
Baum-Hasel	*(Corylus columa)*
Apfel-Dorn	*(Crataegus 'Carrierei')*
Hahnen-Dorn	*(Crataegus crus galli)*
Rot-Dorn	*(Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet)*
Zierapfel	*(Malus floribunda und Sorten)*
Blutpflaume	*(Prunus cerasifera 'Nigra')*
Chinesische Wildbirne	*(Pyrus calleryana 'Chanticleer')*
Kaukasische Wildbirne	*(Pyrus caucasia)*
Mehlbeere	*(Sorbus aria)*
Schwedische Mehlbeere	*(Sorbus intermedia)*

Liste B - Sträucher und Bodendecker

Felsenbirne	*(Amelanchier lamarkii)*
Kornelkirsche	*(Cornus mas)*
Roter Hartriegel	*(Cornus sanguinea)*
Haselnuss	*(Corylus avellena)*
Eingriffliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Stechpalme	*(Ilex aquifolium)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare)*
Heckenkirsche	*(Lonicera xylosteum)*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Wolliger Schneeball	*(Viburnum lantana)*
Gemeiner Schneeball	*(Viburnum opulus)*
Stachelbeere	*(Ribes alpinum 'Schmidt')*

Bodendeckende Gehölze:

Efeu, Sorten	*(Hedera helix)*
Johanniskraut-Sorten	*(Hypericum calycinum)*
Liguster	*(Ligustrum vulgare 'Lodense')*
Böschungsmyrte	*(Lonicera pileata 'Maigrün')*
Mahonie, Sorten	*(Mahonia aquifolium)*
Fingerstrauch, Sorten	*(Potentilla fruticosa)*
Essig-Rose	*(Rosa gallica)*

2.3 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der privaten Grünfläche sind 5 Laubbäume der Liste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

3.1 Zugangsverbot
Zur Landesstraße L 332 dürfen von den Baugrundstücken keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden. Die Grundstücke sind daher lückenlos und nicht übersteigbar mit Drahtzäunen bzw. Stabgitterzäunen in einer Höhe von 0,8 m - 1,0 m Höhe einzufrieden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Ausgenommen von den im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Höhen sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

5. Abweichende Bauweise

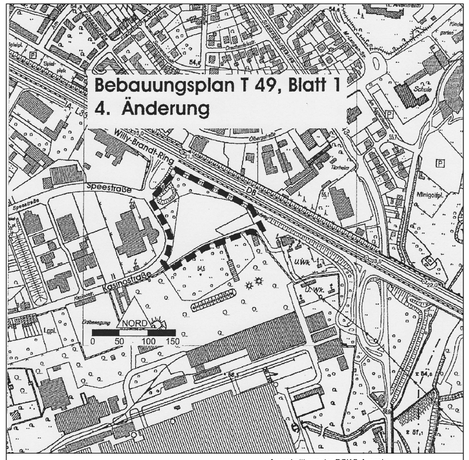
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen.

B. HINWEISE

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Der nördliche Bereich des geplanten Gewerbegebietes wird von der Altablagerung mit der Registriernummer 5109/0043-0 tangiert. Im betroffenen Bereich wurden 3 Sondierungen (B7, B13 und B14) abgeteuft. In B7 und B13 wurde keine Auffüllung angetroffen (sie befinden sich außerhalb der Altablagerung). B14 ergab eine geringe Auffüllungsmächtigkeit von 0,6 m. Die aus dieser Sondierung entnommene Bodenprobe zeigte keine auffälligen Schadstoffgehalte. Heute ist die Altablagerung zum überwiegenden Teil durch die L 332 überbaut. Hinsichtlich der Altablagerung ist folgendes zu beachten:
   - Sollte bei Erdarbeiten in die Altablagerung eingegriffen werden, so ist vor Baubeginn der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beteiligen. Ggf. sind die Arbeiten durch einen Sachverständigen zu begleiten.
   - Werden bei den Bauarbeiten nicht erkundigte, verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Weitergehende Untersuchungen zur Gefahrdungsabschätzung (Enthnähme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) bzw. alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.
   - Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind die besonderen abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.
3. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf den Betriebsgrundstücken innerhalb von belebten Gräben bzw. Mulden oder über Rigolen zur Versickerung zu bringen.
4. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises weist darauf hin, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist. 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, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
5. (1) Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt, auf den Baugrundstücken eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen (Schreiben vom 12.01.2012 AZ. 22-5-3-5382068-14/12). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

   (2) Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreiche hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich 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.
6. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die L 332 an. Der Landesbetrieb Straßen NRW weist daher auf folgendes hin:
   - Das Plangebiet ist zur Landesstraße hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
   - Die Anbaubestimmungen des StrWG NW sind dahingehend zu beachten, dass Werbeanlagen mit Wirkung zur Landesstraße und bis zu einem Abstand von 40 m zur Landesstraße der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen.
   - Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten, dass der übergeordnete Verkehr der Landesstraße nicht behindert oder geblendet wird.
7. Im Südosten des Plangebiets entlang der Grundstücksgrenze zu den Mannstaedt-Werken liegt unterirdisch ein 110 kV - Kabel. Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerkservice GmbH weist auf folgendes hin:
   - Es sind keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen im Sicherheitsbereich des 110 kV - Kabels von insgesamt 5,00m (2,50m beidseitig der Leitungsachse) vorzunehmen.
   - Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher kann nicht zugestimmt werden, da dieses Hochspannungskabel im Störungsfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.
8. Der Abwasserbetrieb weist darauf hin, dass sich die Rückstauebene auf Straßenoberkante der Kasinostraße mit 55,00 m ü.NN festgelegt ist.

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000

Ausschnitt aus der DGK 5. Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

T 49, Blatt 1, 4. Änderung

Maßstab 1:500