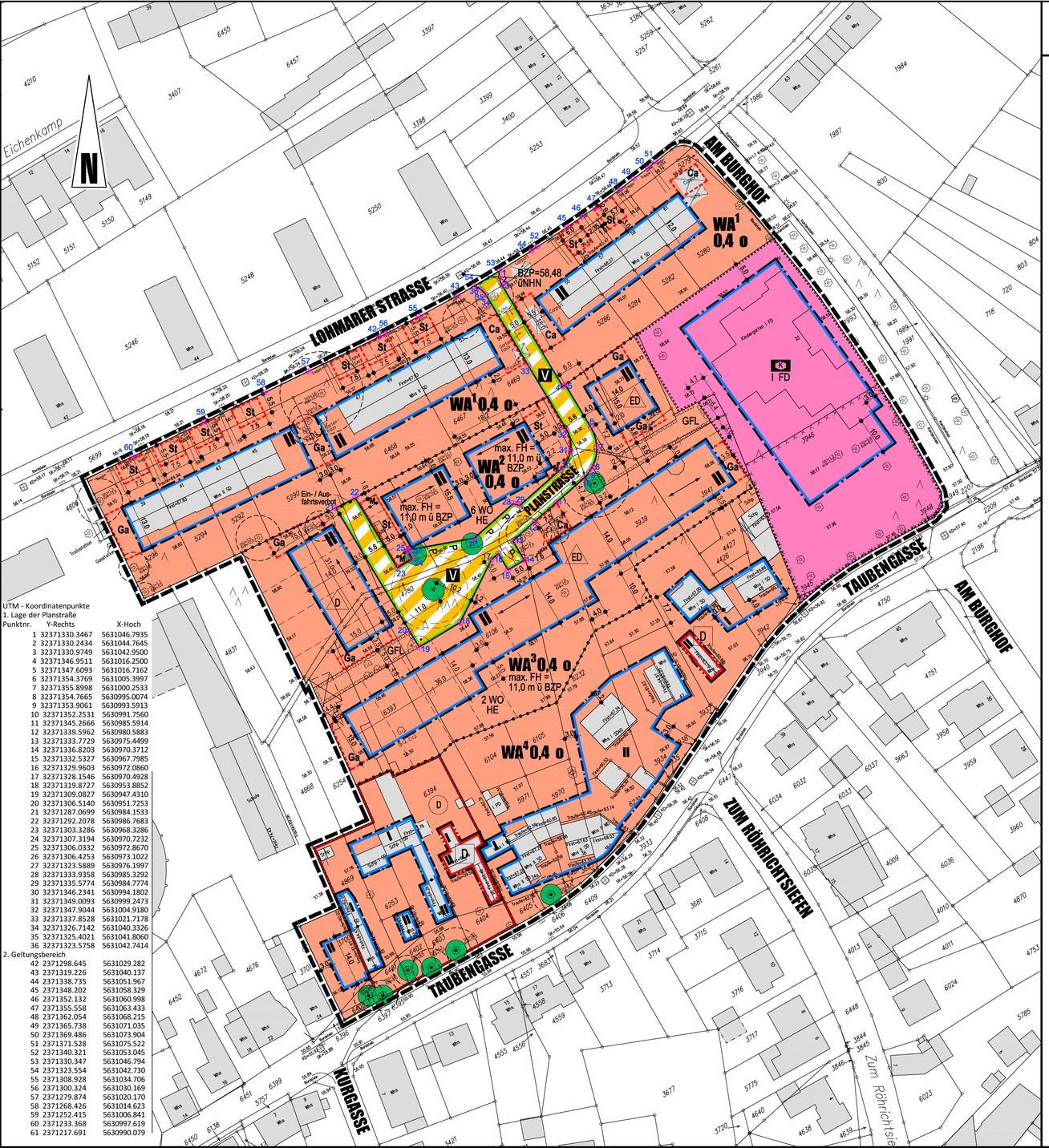


UTM - Koordinatenpunkte

1. Lage der Planstraße

Punktnr.	Y-Rechts	X-Hoch
1	32371330.3467	5631046.7935
2	32371330.2434	5631044.7645
3	32371330.9749	5631042.9500
4	32371346.9511	5631016.2500
5	32371347.6093	5631016.7162
6	32371354.3769	5631005.3997
7	32371355.8998	5631000.2533
8	32371354.7665	5630995.0074
9	32371353.9061	5630993.5913
10	32371352.2531	5630991.7560
11	32371345.2666	5630985.5914
12	32371339.5962	5630980.5883
13	32371333.7729	5630975.4499
14	32371336.8203	5630970.3712
15	32371332.5327	5630967.7985
16	32371329.9603	5630972.0860
17	32371328.1546	5630970.4928
18	32371319.8727	5630953.8852
19	32371309.0827	5630947.4310
20	32371306.5140	5630951.7253
21	32371287.0699	5630984.1533
22	32371292.2078	5630986.7683
23	32371303.3286	5630968.3286
24	32371307.3194	5630970.7232
25	32371306.0332	5630972.8670
26	32371306.4253	5630973.1022
27	32371323.5889	5630976.1997
28	32371333.9358	5630985.3292
29	32371335.5774	5630984.7774
30	32371346.2341	5630994.1802
31	32371349.0093	5630999.2473
32	32371347.9044	5631004.9180
33	32371337.8528	5631021.7178
34	32371326.7142	5631040.3326
35	32371325.4021	5631041.8060
36	32371323.5758	5631042.7414

2. Geltungsbereich

42	2371298.645	5631029.282
43	2371319.226	5631040.137
44	2371338.735	5631051.967
45	2371348.202	5631058.329
46	2371352.132	5631060.998
47	2371355.558	5631063.433
48	2371362.054	5631068.215
49	2371365.738	5631071.035
50	2371369.486	5631073.904
51	2371371.528	5631075.522
52	2371340.321	5631053.045
53	2371330.347	5631046.794
54	2371323.554	5631042.730
55	2371308.928	5631034.706
56	2371300.324	5631030.169
57	2371279.874	5631020.170
58	2371268.426	5631014.623
59	2371252.415	5631006.841
60	2371233.368	5630997.619
61	2371217.691	5630990.079

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)

O — offene Bauweise

D — Nur Doppelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

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

Flächen für den Gemeinbedarf

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

K Kindertagesstätte

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Anpflanzung: Bäume

Kronendurchmesser

Erhaltung: Bäume

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze
Ga Garagen
Ca Carports
M Müllcontainer

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

GFL — Die mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastenden Flächen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

öffentlicher Parkplatz (Hinweisliche Darstellung)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Höhen

FD Flachdach

Firstrichtung

2 WO HE — max. 2 Wohnungen / Hauseinheit

FH Höchstgrenze der Firsthöhe

BZP Bezugspunkt

ü. NHN über Normalhöhennull

UTM-Koordinatenpunkt

rechter Winkel (90°)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten / Gebäude
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der mit WA² und WA³ gekennzeichneten Bereiche wird die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wie folgt begrenzt:

WA² max. 6 Wohnungen je Hauseinheit
WA³ max. 2 Wohnungen je Hauseinheit

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

Die Baugrundstücke sind innerhalb der mit WA2 gekennzeichneten Bereiche nur mit einer Mindestgröße von 250 m² zulässig:

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

4.1 WA - Allgemeine Wohngebiete
(1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen in den WA1 - und WA2- Gebieten nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sind Garagen festgesetzt, sind dort auch Carports und Stellplätze zulässig.

(2) Innerhalb der mit WA3 gekennzeichneten Flächen sind im seitlichen Grenzabstand sowie bis zu 3 m hinter der rückwärtigen Baugrenze Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Im WA3-Gebiet können Carports mit einem Mindestabstand zur Straße von 2,0 m sowie Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Straßenausbau oder die Straßenausbaugrenze nicht entgegenstehen und die maximal zulässige Gesamtgrundfläche inkl. der Nebenflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

(3) Zufahrten zu den Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen im WA2-Gebiet sind ausschließlich von der neuen Planstraße zulässig. Eine Erschließung in zweiter Baureihe über Einzelzufahrten in der Taubengasse ist ausgeschlossen.

4.2 Gemeinbedarfsfläche
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Festsetzung zum Artenschutz
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Um den Verlust von Fledermausindividuen zu vermeiden, dürfen Schuppen und Gebäude im Plangebiet nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abgerissen werden

B. KENNZEICHNUNGEN
(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Erdbebenzonen 1, Untergrundklasse T gem. der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Bundesland NRW.

2. Altlastenstandort

(1) Im östlichen Bereich des Plangebietes (Kindertagesstätte Burghof) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataser des Rhein-Sieg-Kreises der Altstandort mit der Registriernummer 5109/1046-0 erfasst. Es liegt eine orientierende Untersuchung der Mayat Consulting, Bonn, vom 08.10.2007 vor, die der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt ist. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf eine Belastung des Oberbodens vorliegen. Es konnte jedoch im südlichen Bereich des Grundstücks auf der Außenspielfläche eine deutliche Belastung der Bodenluft im Untergrund mit o-Xylol festgestellt werden. Aufgrund der Tatsache, dass Dämpfe aus o-Xylol schwerer als Luft sind, kann ein Austritt an die Atmosphäre und eine damit einhergehende Beeinträchtigung von Menschen, die sich auf dem Gelände aufhalten, ausgeschlossen werden. Somit wird unter den momentanen Nutzungsbedingungen keine Gefährdung und somit kein Handlungsbedarf gesehen. Bei baulichen und sonstigen tieferen Bodeneingriffen (> 50 cm) ist belasteter Boden nach Maßgabe des o. g. Gutachtens und in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreises als Untere Bodenschutzbehörde auszutauschen und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Schadstoffquelle wird in einer Tiefe von ca. 1 m unter Gelände vermutet. Ohne fachtechnische Begleitung sind tiefere Bodeneingriffe im betreffenden Bereich zu vermeiden.

(2) In der Planzeichnung ist die Altlastenfläche nach dem Kataster des Rhein-Sieg-Kreises gemäß der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) gekennzeichnet.

C. FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ZUM DENKMALSCHUTZ
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalbereich

Nach dem Denkmalpflegeplan der Stadt Troisdorf vom 05.10.2010 befindet sich innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücken Taubengasse 26 - 32 eine denkmalwürdige Gruppe aus Fachwerkhäusern, die mit dem Planzeichen 14.2 PlanzV umfahren und als Denkmalbereich gemäß § 6 Abs. 4 DSchG NRW i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt wird.

2. Einzeldenkmale

Die beiden Einzeldenkmale Taubengasse 32 und 44a wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und durch das Planzeichen (D) gemäß 14.3 PlanzV gekennzeichnet.

D. HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen.

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/ 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

(1) Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt aufgrund der Auswertung von Luftbildern mit, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vorliegen (Schreiben vom 07.06.2013 (AZ. 22-5-3-5382068-140/13). Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

(2) Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sondierbestätigung empfohlen. Für diesen Fall wird auf das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes verwiesen. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

4. Artenschutz

Um den Verlust von Brutstätten und Tierindividuen zu vermeiden, ist das Rodungsverbot vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten.

5. Einbau von Recyclingbaustoffen

(1) Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

(2) Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial 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.

6. Hinweis auf bauordnungsrechtliche Vorschriften

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (WA1) besteht eine separate Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Landesbauordnung NRW.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 119 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I 1474)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I 1474)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), 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 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 15.03.2013 (GV. NRW S. 133)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch ortsübliche Anfrage am ....05.06.2013..... / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom07.06.13.... bis 21.06.13.... 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 andere planerischer Grundlage gem. § 3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, ...11.02.2016.... Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrisgawies
Leiter Amt für Stadtplanung und Geoinformation Stadtplanungsamt

Auftertigung

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

Troisdorf, ...11.02.2016.... Segel Jablonski
Bürgermeister

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Planungsstand liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 16.11.2015) zugrunde.

Siegburg, 26.01.2016.....
G. Fischer
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

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

Siegburg, 26.01.2016.....
G. Fischer
Vermessungsdirektor
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 30.04.2014, den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, ...28.01.2016.... F. Heermann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.05.2014 bis 09.07.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 02.05.2014 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, ...11.02.2016.... Der Bürgermeister
In Vertretung
Wiesner
Techn. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 09.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, ...24.02.2016.... Der Bürgermeister
In Vertretung
Wiesner
Techn. Beigeordneter

Planverfasser

Die Entwurf des Bebauungsplanes wurde von La Città Stadtplanung erarbeitet.

Grevenbroich, 24.08.2015 / 28.10.2015

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
JOSEF-GIELEN-STRASSE 1
41515 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 5888440 FAX: 02182 / 5888442
antwerpes@la-città.de

Schneider
Heinrich Schneider

Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 07.09.2015 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 09.01.2016 F. Heermann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.01.2016 bis 19.02.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 05.08.2015, 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, ...11.02.2016.... Der Bürgermeister
In Vertretung
Wiesner
Techn. Beigeordneter

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst.

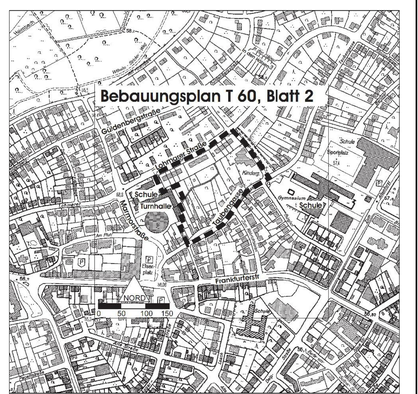
Troisdorf, ...28.01.2016.... F. Heermann
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 01.12.2015 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, ...11.02.2016.... Jablonski
Bürgermeister

Stadt Troisdorf
Stadtplanungsamt



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000

Ausschnitt aus der DGK 5, Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan
T 60, Blatt 2

Maßstab 1:500

Rechtskraft: 20.02.2016