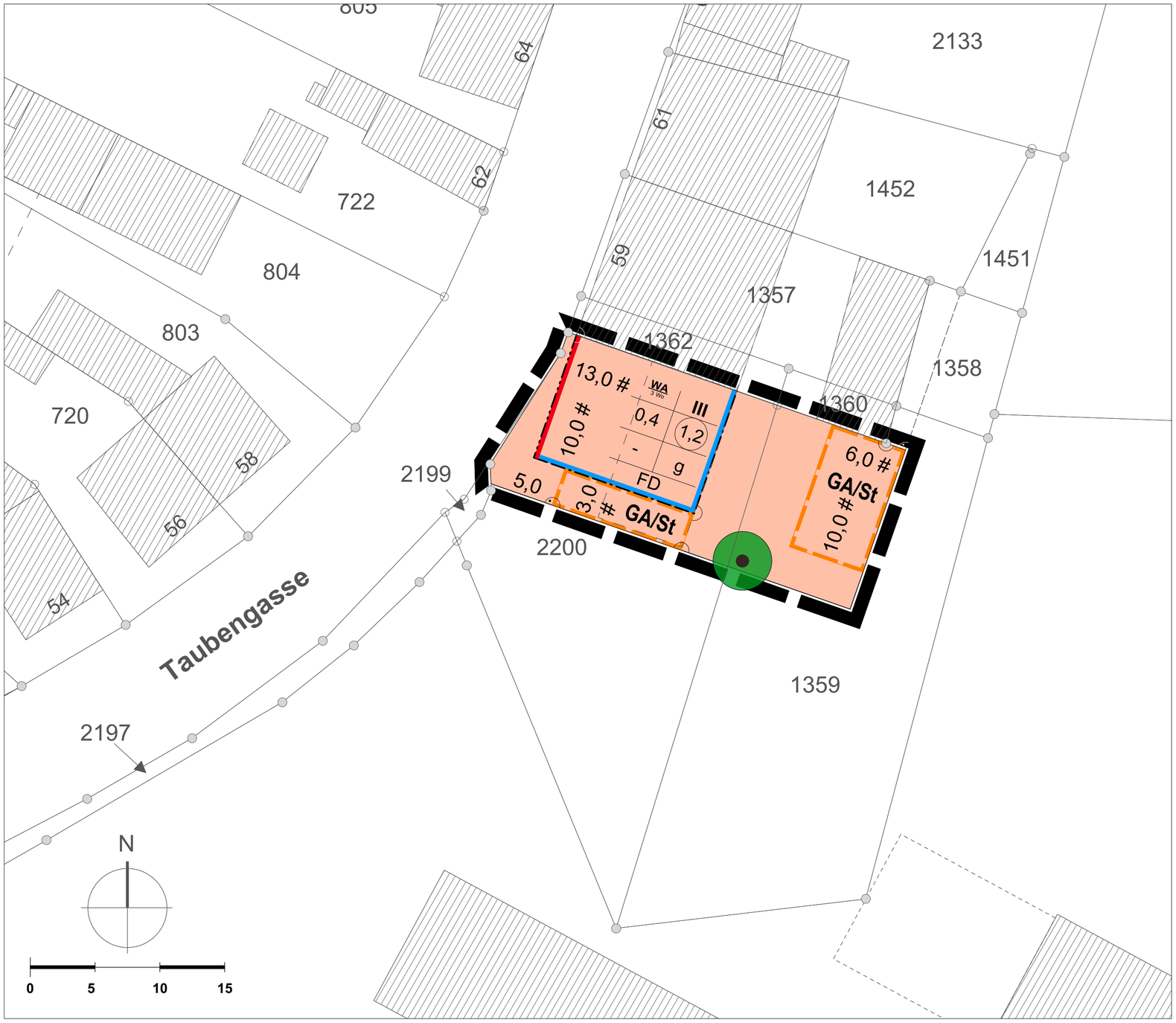


Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

   Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten ist bis 0,8 zulässig, wenn diese Flächen wasserdurchlässig befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Drainagepflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine).

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

   Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
   Sind in der Planzeichnung Garagen (GA) festgesetzt, sind zugleich auch Carports zulässig.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

   Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. **Erhaltung von Einzelbäumen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

   Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen, Ausnahmen und Befreiungen ist die städtische Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Stamm und Wurzelbereich des Baumes sind durch eine geeignete Baumscheibe oder Baumscheibenabdeckung fachgerecht vor dem Befahren zu schützen.

II. Hinweise

1. **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 09.06.2017 AZ. 22-5-3-5382068-358/17). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann dennoch nicht gewährt werden. Sollten bei Erd- / Bauarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen. Ein Antrag kann unter Angabe des o.g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

2. **Bodendenkmalpflege**

   Beim Auftreten von Bodendenkmälern 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. Bodendenkmäler und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG NRW).

3. **Erhöhte Grundwasserstände**

   Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit erhöht wechselnden Grundwasserständen. Bei einer Unterkellerung sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu treffen. Ggf. erforderliche bauzeitliche Grundwasserentnahmen und Wiedereinleitungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. **Bodenmaterial / -aushub**

   Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind dem Rhein-Sieg-Kreis, ~~Technischen Umweltschutz~~ Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - vor der Abfuhr anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

   Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist, sofern möglich, im Sinne des §55 Abs.2 WHG auf dem Grundstück zu versickern oder ansonsten in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Sofern keine Grundwassergefährdung gegeben ist, wird eine wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen empfohlen (vgl. Textfestsetzung I.2).

6. **Artenschutz**

   Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gem. §39 Abs.5 S.1 Nr.2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor der Gehölzentfernung und einem Abriss sind Bäume und Garagen durch einen Fachgutachter bezüglich eines Vorkommens geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) zu prüfen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Gegebenenfalls ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Im Fall des Fundes planungsrelevanter Arten ist daher das weitere Vorgehen unmittelbar mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.10.2017) zugrunde.

Troisdorf, 04.07.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 04.07.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

A. Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 10.07.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2017 den Beschluss für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gefasst.

Troisdorf, 16.07.2018
F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 16.07.2018
F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 15.01.2018 bis 16.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 06.01.2018 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, 24.07.2018
Der Bürgermeister
In Vertretung

Schaaf
Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.05.2018 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 26.07.2018
i.V. Eschbach
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 26.07.2018 Siegel
i.V. Eschbach
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 18.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 20.08.2018
Der Bürgermeister
In Vertretung

Schaaf
Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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. 1063)
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz 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)

Legende

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA, 3 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- 1,2 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II / I — Zahl der Vollgeschosse

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GA / St — Garagen / Stellplätze
- FD — Flachdach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 73, 10. Änderung

Stadtplanungsamt

Rechtskraft: 18.08.2018

Maßstab 1:250