Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2. Garagen, Carports und Stellplätze

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

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL : Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie der Verund Entsorgungsträger. Die zu belastende Fläche ist gem. §6 Abs. 4 u. 6 BauO NW in der erforderlichen Breite ständig für Feuerwehrfahrzeuge freizuhalten und ausreichend zu befestigen.

4. Ein- und Ausfahrten

Zur Frankfurter Straße sind Ein- und Ausfahrten nur zulässig außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt und nur für das WA 1-Gebiet.

5. Schallschutz

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

Lärmpegelbereich	erforderliches Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$
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. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

6. Altlasten

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 2263, 2264 und 2265 der Flur 3 der Gemarkung Troisdorf sind im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als **Altstandort** Nr. 5109/1008-0 aufgrund der Vornutzungen erfasst. Nach Aktenrecherche der umweltgeologischen Untersuchung (GBU OHG Alfter, Projekt-Nr. 16/06/3111) ist auf dem Gelände eine Rollladenfabrik langjährig ansässig gewesen. Die festgestellten leichten punktuellen Belastungen durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK **(polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)** der lediglich geringmächtigen Geländeauffüllung sind im Zuge der geplanten Baumaßnahme einer geordneten Entsorgung zuzuführen, um den Bebauungsplan durchführen zu können. Das Amt für Umwelt- und Naturschutz als untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist bei baulichen und sonstigen Maßnahmen, die die Altlast betreffen, einzuschalten.

7. Bodenmaterial / Bodenaushub

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist nach vorheriger Anzeige beim Rhein-Sieg-Kreis ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

8. 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 Bodenauffüllungen) 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.

9. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Köln hat durch Schreiben vom 20.03.2017 Az. 22.5-3-5382068-144717 mitgeteilt, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-45 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet liefern. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Ein 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.

10. 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.

11. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Grundstücke im Plangebiet wird in einem vorhandenen Trennsystem i. S. des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz gesondert gesammelt und abgeführt.

12. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen (Aggerdeich) im hochwassergefährdeten Bereich der Agger. Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gem. § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

13. Erhöhte Grundwasserstände

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

Legende

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)

o — Offene Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

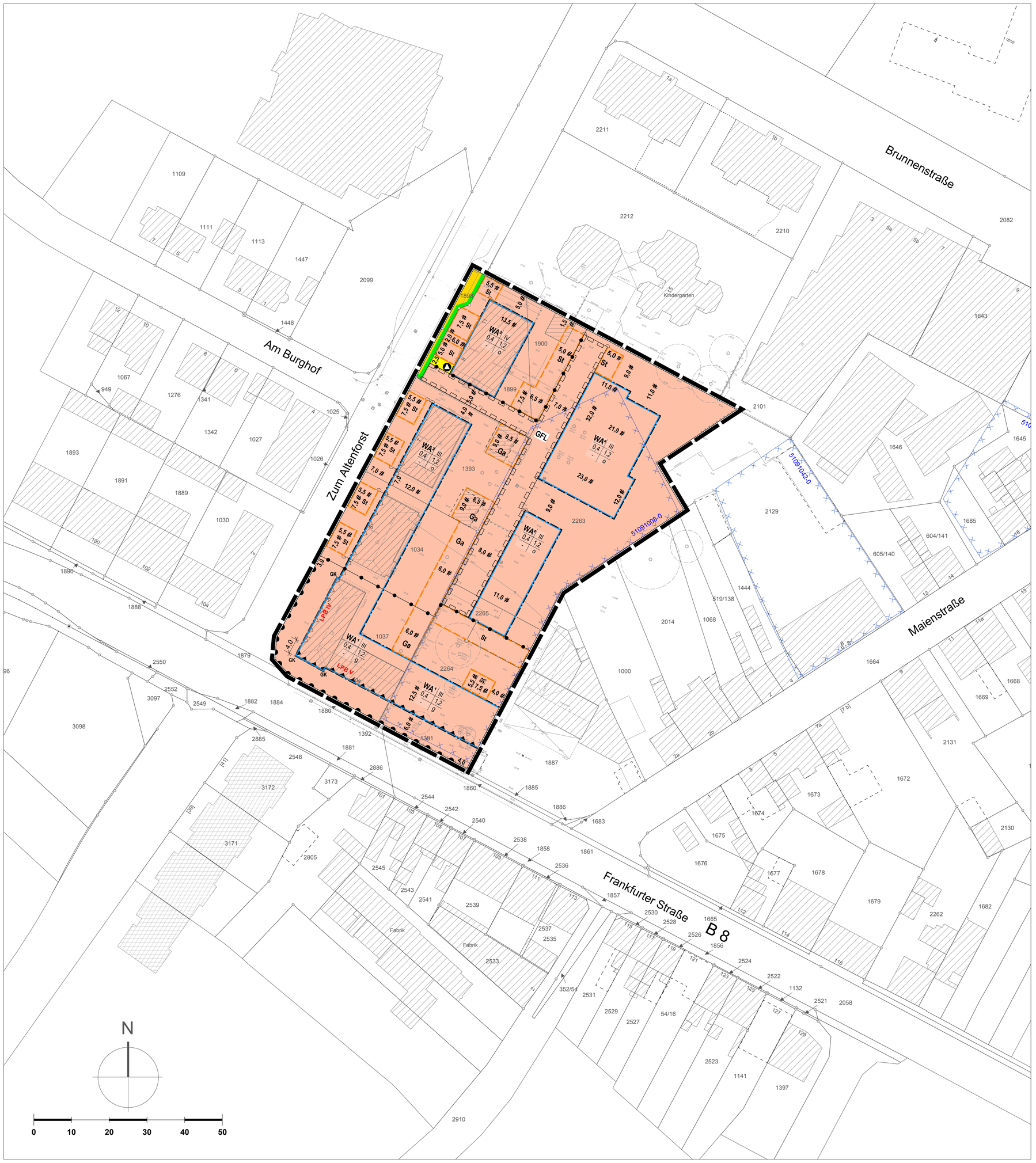
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä.
Abfall

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St GA — Stellplätze/ Garagen/ Carports
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Ver-und Entsorgungsträger und der angrenzenden Parzellen
50.61 — Festsetzungen der Höhenlage m ü.NHN
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe textl. Festsetzungen Punkt.....
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
LPB IV — Lärmpegelbereich IV
LPB V — Lärmpegelbereich V



Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.03.2017) und die topografische Aufnahmen des Vermessungsbüro Apel (Stand 06/2016) zugrunde.

Troisdorf, 12.10.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Cordier
Vermessungsingenieur

Troisdorf, 12.10.2017 — .....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, 11.10.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

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

Troisdorf, den 12.10.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Cordier
Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 11.10.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrsipeels
Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 28.01.2016 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 27.02.2016 bekannt gemacht.

Troisdorf, 16.10.2017 — F. Herrmann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 16.03.2017 durchgeführt worden.

Troisdorf, 11.10.2017 — Der Bürgermeister
Im Auftrag
Chrispeels
Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 16.10.2017 — F. Hermann
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.07.2017 bis 09.08.2017 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 01.07.2017 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, 11.10.2017 — Der Bürgermeister
I. A.
Chrispeels
Co. Dezernent

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26.09.2017 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 19.10.2017 — K.W. Jablonski
Bürgermeister

Ausfertigung

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

Troisdorf, 19.10.2017 — Siegel — K.W. Jablonski
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 11.12.2017 — Der Bürgermeister
In Vertretung
W. 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)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 73, 8. Änderung
Troisdorf - Mitte

Stadtplanungsamt — Stadt Troisdorf

Rechtskraft: 09.12.2017 — Maßstab 1:500