TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN T 89, Blatt 10

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

(1) Einzelhandelsbetriebe sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 ab dem 2. OG, bezogen auf die Straßen „Am Bürgerhaus", Wilhelm-Hamacher-Straße und Wilhelm Hamacher-Platz, nicht zulässig. In MK 1 können Teile von Einzelhandelsbetrieben in 2. OG als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie räumlich und betrieblich unmittelbar mit darunter liegenden Einzelhandelsbetrieben verbunden sind (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

(2) Vergnügungsstätten sind nur im MK 2 in einer Bautiefe von 35 m entlang der Straße „Theodor-Heuss-Ring" zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

(3) Spielhallen, Wettbüros, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep- und Striptease shows o.ä., Bordelle sowie Dirnenunterkünfte sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(4) Tankstellen sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

(5) In den Kerngebieten MK 1, MK 3 und MK 4 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen ab den 1. OG zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO)

(6) In den Kerngebieten MK 2 und MK 5 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nur bis zu einer Bautiefe von 16,0 m entlang der Straße „Am Bürgerhaus" ab den 1. OG zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

(2) In Kerngebiet MK 2 bleibt die Fläche von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Vordächer, Fassadenvorsprünge, Durchgänge o.ä. kann im Bereich der Straßen "Am Bürgerhaus" Hausnummer 1 bis 25 und "Wilhelm Hamacher Straße" als Ausnahme in angemessenen Umfang, max. jedoch bis 400 qm zugelassen werden, wenn die Funktion der Verkehrsfläche als solche erhalten bleibt sowie nachbarliche Interessen und öffentliche Belange nicht berührt werden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 GFL 1
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und des Abwasserbetriebs Troisdorf, soweit und solange die Leitungen nicht im Einvernehmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger verlegt werden (§ 9 Abs 2 BauGB).

4.2 GFL 2
Geh- und Fahrrecht (unterirdisch) durch die Tiefgarage Wilhelm-Hamacher-Platz in einer Breite von mindestens 6,50 m zur An- und Abfahrt der vorhandenen und genehmigten privaten Tiefgaragen zugunsten der Parzellen
- Flur 8, Flurstücke 2109, 2410,2412, 2415, 2436, 2490, 2491, 2492, 2493,
- Flur 9, Flurstücke 1776, 2235, 2248, 2259, 2276, 2310, 2331, 2416, 2487, 2544, 2574, 2585, 2587

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und des Abwasserbetriebs Troisdorf, soweit und solange die Leitungen nicht im Einvernehmen mit dem jeweiligen Versorgungsträger verlegt werden (§ 9 Abs 2 BauGB).

4.3 G 3
Gehrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke und der Allgemeinheit.

5. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Schallimmissionen in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5 den jeweiligen Lärmpegelbereichen II bis VI nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen.
Bei Neubaumaßnahmen, Umbauten oder baulichen Erweiterungen müssen für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und sonstigen baulichen Anlagen resultierende Gesamtschalldämm Maße R'w,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle nachgewiesen werden:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1] und ähnliches
		dB(A)	erf. R'w,res der Außenbauteile in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	"	50	45
7	VII	> 80	"	"	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der anderegende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festgelegt.

5.2 Aufenthaltsräume und Schlafräume, 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 m3/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlafräumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB (A) nicht überschreiten.

6. Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und Grünordnung (gem. §9 Abs. 1a BauGB)

Dem Eingriff in Natur und Landschaft in dem mit MK2 bezeichneten Kerngebiet, der mit einem Defizit von 4141 Biotopwertpunkteiten nach der Methode Sporbeck /Ludwig, (1991) abschließt, werden zum Ausgleich die entsprechende Anzahl von „Ökopunkten" im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger- und Sülzaue (Vereinbarung von 12.06.2007 mit dem Rhein-Sieg-Kreis, dem Rheinisch-Bergischen Kreis, den Aggerverband und den Kommunen Overath, Rösrath, Lohmar und Troisdorf) zugeordnet. Die dafür vorgesehen Maßnahmenflächen sind im Besitz des Aggerverbandes.

7. Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung, z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder dergleichen empfiehlt der KBD eine Tiefendetektion.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MK Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

0,7 Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

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

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (ortsgewgliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sowie textl.Festsetzungen Ffr/st 3
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
SD Satteldach
30°-45° Dachneigung

Plangrundlage/Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand Juli 2008) zugrunde, die Aufnahme der örtlichen Topographie erfolgte im Mai 2008.

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

Troisdorf,.....
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass das Datum und die Unterschrift des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Unterschrift auf der Originalplangrundlage übereinstimmen.

Troisdorf,..... Der Bürgermeister Im Auftrag .....
Leiter Stadtplanungs-u. Vermessungsamt

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

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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Stadtplanung- und Vermessungsamt der Stadt Troisdorf erarbeitet.

Troisdorf,..... Der Bürgermeister Im Auftrag .....
Leiter Stadtplanungs-und Vermessungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 den Beschluss zur Aufstellung 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 18.03.2008 bekannt gemacht.

Troisdorf,.....
Vors. Stadtentwicklungsausschuses

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch öffentliche Anhörung am 10.04.2008 /öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes vom 11.04.08 bis 25.04 08 durchgeführt worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....auf anderer planerischer Grundlage gem. §3 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf,..... Der Bürgermeister Im Auftrag .....
Leiter Stadtplanungs- u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 27.08.08 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf,.....
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 09.09.2008 bis 09.10.2008 gem. § 3 Abs.2 i.V.m. §13a Abs.2 Nr.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 02.09.2008 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 und dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 02.12.2008 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); Die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf,.....
Bürgermeister

Ausfertigung

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,.....
Siegel
Bürgermeister

Inkrafttreten

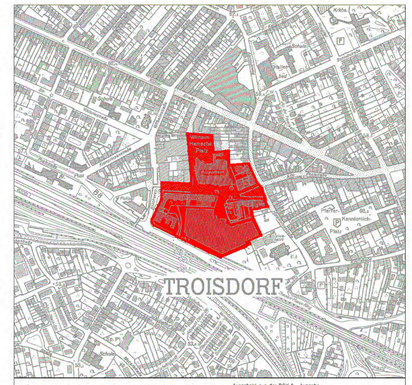
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am .....ortsüblich bekanntgemacht worden.
Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

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

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB, I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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. I 1991 S. 58).
Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708).
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Übersichtsplan Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 Auszüge aus der DGK 5 , Ausgabe mit Genehmigung Landesvermessungsamt

Bebauungsplan

T89 Blatt 10

Maßstab 1: 500