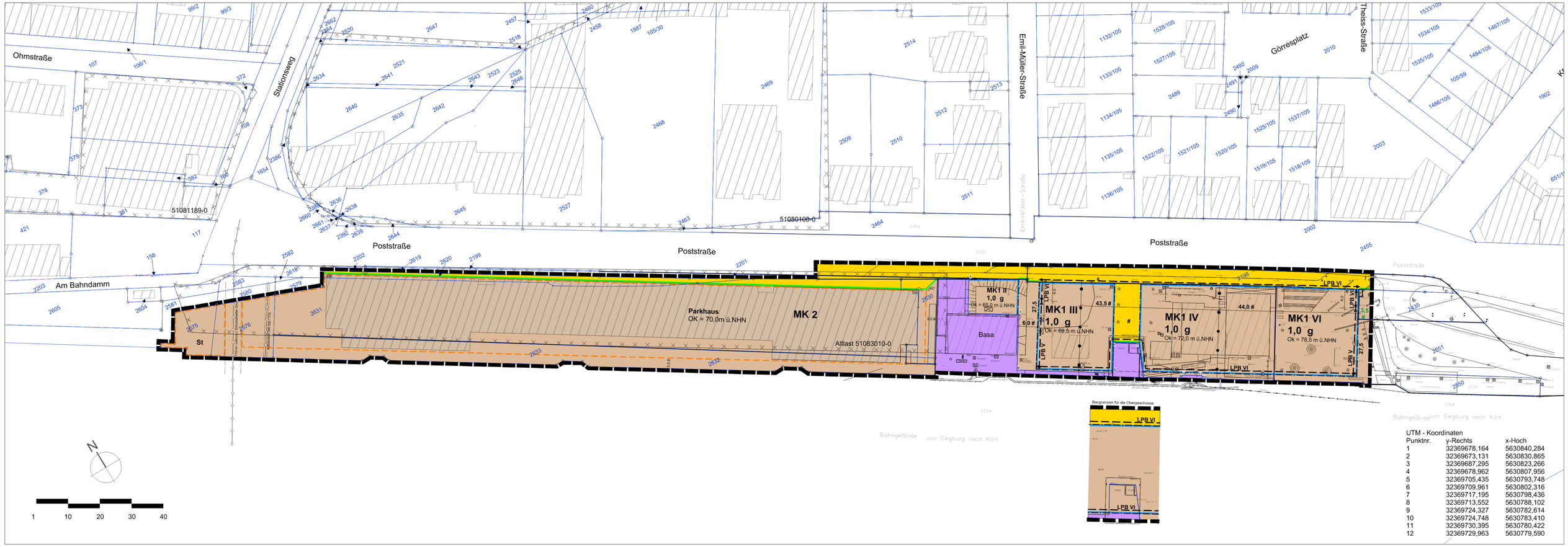


UTM - Koordinaten

Punktnr.	y-Rechts	x-Hoch
1	32369678,164	5630840,284
2	32369673,131	5630830,865
3	32369687,295	5630823,266
4	32369678,962	5630807,956
5	32369705,435	5630793,748
6	32369709,961	5630802,316
7	32369717,195	5630798,436
8	32369713,552	5630788,102
9	32369724,327	5630782,614
10	32369724,748	5630783,410
11	32369730,395	5630780,422
12	32369729,963	5630779,590

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Kerngebiet MK
Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 3, Nr. 7 BauNVO sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Wohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 7 Abs. 2 Nr. 2, 6 und 7 BauNVO, § 7 Abs. 3 BauNVO).
Die nachfolgenden Arten von Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Spielhallen, Spielkasinos und ähnliche Einrichtungen i.S. von § 33 i der Gewerbe-ordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
2. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darbietungen, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, z.B. Peepshows, Sexkinos, Videokabinen (auch soweit sie in räumlicher Verbindung mit Einzelhandelsbetrieben -Sexshops- geführt werden) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe [§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Für den Bereich MK 1 IV wird festgesetzt, dass das 4. Geschoss zur Poststraße hin um mindestens 1,0 m hinter die Flucht des darunterliegenden Geschosses zurücktreten muss.
Für den Bereich MK 1 VI wird festgesetzt, dass das 6. Geschoss zur Poststraße und zum Busbahnhof hin um mindestens 1,0 m hinter die Flucht des darunterliegenden Geschosses zurücktreten muss. Hiervon ausgenommen sind notwendige Treppenhäuser.
Untergeordnete technische Nebenanlagen z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc. sind von den festgesetzten Höhen ausgenommen.
Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

1.3 Stellplätze
Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür festgesetzten Flächen (Parkhaus) zulässig.

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Bei den mit LPB V und VI gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutz-maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen V bzw. VI gemäß BauO NRW § 18 Abs. 2 i.V.m. DIN 4109 zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmpegelbereich in dB gem. DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R´wres der Außenbauteile bei Wohnungen	bei Büros
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

Die Belüftung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenstern und Fenstertüren schallgedämmte Wandlüfter zulässig.

2. Kennzeichnungen

Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist folgende für den Bebauungsplan relevanten Altstandort bzw. -ablagerung erfasst:
- Altablagerung 5108/3010 - gestreckte Altablagerung zwischen Poststraße und Bahn.
Die genaue Lage der Altablagerung bzw. des Altstandorts ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Hinweise

3.1 Leitungen
Im Plangebiet befindet sich ein unterirdisch verlegtes 110-kv-Kabel (Lage inkl. Schutzsteifen ist der Planzeichnung zu entnehmen). Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kv-Kabel ist daher die RWE Rhein-Ruhr AG, Netzservice, ERMN-H-BP-SU, Kuchenheim Str. 1-3, 53881 Euskirchen, Tel.: 02251/704-264 zu verständigen. Des Weiteren sind von den ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage bei der RWE Westfalen - Weser- Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7. 44137 Dortmund anzufordern.
Vor Baubeginn ist die Lagxe von eventuell vorhandenen Fernmelde- Nieder- und Mittelspannungsleitungen durch die ausführenden Baufirmen anzufordern.

3.2 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Troisdorf als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Gut Eichthal, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3.3 Kampfmittel
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben die Arbeiten sofort einzustellen sind, wenn beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverzüglich zu verständigen. Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

3.4 Grundwasserschutz, Bodenverunreinigungen
Nördlich des Plangebietes liegt die Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der RheinEnergie AG, Köln. Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutz-gesetz NRW).

Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.
Bei der Entsorgung von belasteten Aushubmaterialien sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz zu beteiligen.

3.5 Maßnahmen im Nahbereich der Gleisanlage
- Vor Beginn der Arbeiten ist eine Kabeleinweisung aller Fachdienste der DB AG erforderlich.
- Vor Beginn der Arbeiten ist eine Einweisung in die örtlichen und betrieblichen Gegebenheiten erforderlich.
- Es darf keine Vegetation angepflanzt werden, welche zu einer Einschränkung des Lichtraumprofils der Gleisanlagen nach EBO führen könnte.
- Zuwegungen im Rahmen des Notfallmanagements müssen gegeben sein.
- Anfallende Abstandsflächen müssen bis mindestens 3,0 m zur Hinterkante Mast eingehalten werden.
- Das Aufstellen von Kränen (Turmdrehkräne oder Mobilkräne) ist mit der DB Netz AG abzustimmen (Schwenkbereich, Bahnerdung, Abnahme, Einweisung etc.). Ggf. ist eine Kostenübernahmeerklärung beizufügen.
- Abstände zu den LST-Anlagen sowie den Kabelführungssystemen sind einzuhalten.
- Im Bereich der Basa Troisdorf liegt die Kabeltrasse vor der Schallschutzwand. Bevor das EG abgerissen wird, muss der Kabelverteiler sowie der APL der Telekom versetzt werden, sodass die Ticketautomaten *und* andere Infrastruktur am Bahnhof ohne Einschränkungen funktionieren.
Um Gefahren für den Eisenbahnbetrieb schon frühzeitig ausschließen zu können, bitten wir weiterhin bei baulichen Veränderungen in Nähe der DB-Grenze, rechtzeitig durch detaillierte und aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen, gesondert beteiligt zu werden (DB Immobilien, Region West Deutz-Mülheimer Straße 22-24 50679 Köln)

Zeichenerklärung

A: Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- MK — Kerngebiet [§ 7 BauNVO]
- 0,6 — Grundflächenzahl [GRZ] als Höchstmaß, z.B. GRZ = 0,6 [§ 19 BauNVO]
- III — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- OK=72,5 m ü.NHN — maximale Gebäudehöhe, Oberkante in Meter über Normalhöhe Null
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze [§ 23 BauNVO]
- Fläche für Bahnanlagen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche [§ Abs. 11 BauGB]
- Straßenbegrenzungslinie
- St, Gemeinschaftsanlage — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen [§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB] - Stellplätze - Gemeinschaftsanlage (Parkhaus)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO
- Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB] - Gas - Stromversorgung - Kabelkanalrohre der Deutschen Telekom
- Fernmeldeschutzanweisung 110-kv-Leitung
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe: 3 Kennzeichnungen)
- KRB, RKS — Kleinrammbohrung (KRB) mit Rammkernsondierungen (RKS)
- gleiche Baugebietskategorie
- Gradlinige Verlängerung (180°) der Grundstücksgrenze
- Senkrechte Verlängerung (90°) der Grundstücksgrenze
- Zeichen der Kartengrundlage
- Vorhandene Gebäude Hausnummer
- Nebengebäude
- Überdachung
- 2.389/7 — Flurstücksnummer, -grenze
- vorhandener Baum - Stammumfang in Meter - Kronendurchmesser in Meter
- Böschung
- Stadttechnik
- Lärmschutzwand
- 58,40 — Höhenkote in Normal Höhe Null
- Beschriftung

B: Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen

- Bemaßung
- LPB V — Bereich mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz,Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Verfahrensvermerke

Plangrundlage / Planzeichnung

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 18.08.2015) zugrunde.

Troisdorf, 03.02.2016 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, A. Cordier, Vermessungsingenieur

Die Topografie (Stand 27.07.2015), UTM Koordinaten (Stand 31.01.2016) wurde vom Vermessungsbüro Philipp / Dieterle aufgenommen, bzw. angegeben.

Troisdorf, 03.02.2016 — .....gez. Dieterle, Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, den 03.02.2016 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, A. Cordier, Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Troisdorf, 11.02.2016 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, Chrispeels, Leiter Stadtplanungsamt

Aufstellungsbeschluss

Der Sonderausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 16.03.2004 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, 15.02.2016 — F.Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs.1 BauGB durch die öffentliche Anhörung am 32.01.2007 durchgeführt worden.
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gem. § 4 Abs.1 BauGB beteiligt worden.

Troisdorf, 11.02.2016 — Der Bürgermeister, Im Auftrag, Chrispeels, Leiter Stadtplanungsamt

Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 15.02.2016 — F. Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.10.2007 bis 06.11.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 18.09.2007 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, 16.02.2016 — Der Bürgermeister, In Vertretung, Wiesner, Technischer Beigeordneter

2. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 22.11.2007 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 15.02.2016 — F. Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 05.12.2007 bis 11.01.2008 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 27.11.2007 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, 16.02.2016 — Der Bürgermeister, In Vertretung, Wiesner, Technischer Beigeordneter

3. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 02.09.2015 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB weiterzuführen; der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB beschlossen.

Troisdorf, 15.02.2016 — F. Herrmann, Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.09.2015 bis 12.10.2015 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 24.09.2015 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 erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut beteiligt worden.

Troisdorf, 16.02.2016 — Der Bürgermeister, In Vertretung, Wiesner, Technischer Beigeordneter

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Troisdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 02.12.2015 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist beschlossen worden.

Troisdorf, 17.02.2016 — Jablonski, 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, 17.02.2016 — Siegel — Jablonski, Bürgermeister

In-Kraft-Treten

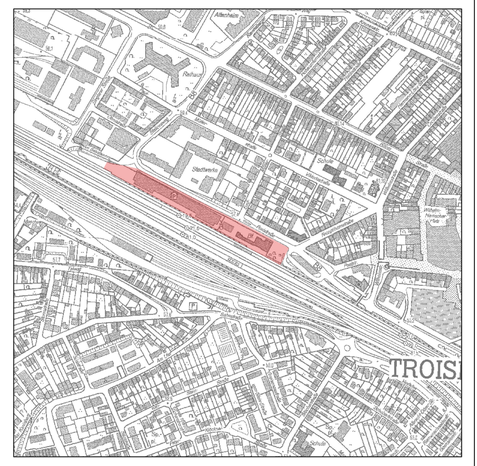
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 20.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Troisdorf, 24.02.2016 — Der Bürgermeister, In Vertretung, Wiesner, Technischer Beigeordneter

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGB. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt 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 Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T98, 2. Änderung

Rechtskraft : 20.02.2016 — Maßstab 1:500