Verfahrensvermerke

Plangrundlage/Planzeichnung
Der Plangrundlage liegt der Inhalt des automatisierten Liegenschaftskatasters (ALK) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand 00.0?.2??) zugrunde.

Troisdorf, 01.02.2009
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

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

Troisdorf, 01.02.2009
Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Professor Ulrich Coersmeier GmbH, Anno-Schneider-Steig 22, 50678 Köln erarbeitet.

Köln, 31.8.07
Prof. Ulrich Coersmeier

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss / Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 11.12.08 den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes gefasst.

Troisdorf, 13.02.2009
Vors. Stadtentwicklungsausschuss

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Anhörung am ——— / öffentlichen Aushang des Planvorentwurfes von ——— bis ——— 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 anderer planerischer Grundlage gem. § 3 Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Troisdorf, ———
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Leiter Stadtplanung u. Vermessungsamt

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Troisdorf hat in seiner Sitzung am 11.02.09 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Troisdorf, 12.02.2009
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.02.09 bis 30.03.09 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am 20.02.09 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Troisdorf, 22.09.2009
Der Bürgermeister
In Vertretung
Technischer Beigeordneter

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

Troisdorf, ———
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ——— bis ——— gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung und Angaben über verfügbare Arten umweltbezogener Informationen sind am ——— ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und erneut 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 30.06.09 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB); die Begründung ist billigt/kenne wordenen.

Troisdorf, 22.09.2009
Bürgermeister

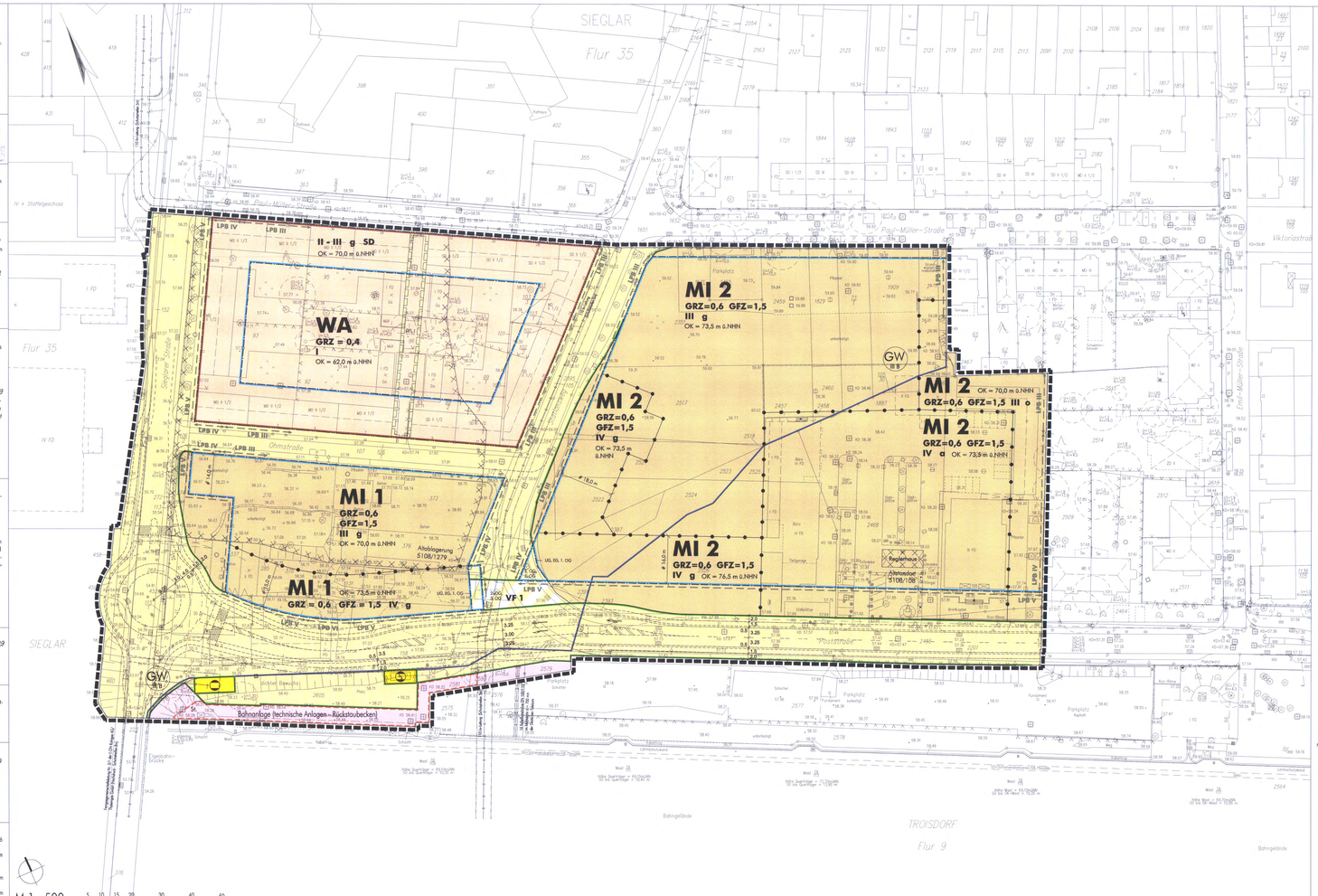
Ausfertigung
~~Der Bebauungsplan wird hiermit als Urkundsplan ausgefertigt (Entwurfsfertigung).~~ Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan überein (Zweitausfertigung). Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erläuterung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

Troisdorf, 22.09.2009
Siegel
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am ———ortsüblich bekannt gemacht 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 (BGBl. 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 (PlanV) 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 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133)
Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463)



Zeichenerklärung Planung

A: Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GRZ=0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. GRZ = 0,6 (§ 19 BauNVO)
- GFZ=1,5 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. GFZ = 1,5 (§ 20 BauNVO)
- III / II - III — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß / - als Mindest- und Höchstmaß
- OK=73,5 m ü.NHN — maximale Gebäudekante, Oberkante in Meter über Normalhöhe Null
- o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g — Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung 1.4 (§ 22 BauNVO)
- SD — Satteldach
- Baulinie (23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Fläche für Bahnanlagen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VF 1 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s. textl. Festsetz. 1.7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen - Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- St. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen/Nebenanlagen (§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - Stellplätze
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe textl. Festsetzung 1.5)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B: Hinweise ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen

- 4" ca. — Bemaßung
- Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf
- LPB V — Bereich mit erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) - Stromversorgung - Gasversorgung
- 110kv-Leitung Versorgungsunternehmen/Betreiber — Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe: 2 Kennzeichnungen)
- Beispielhafte Gliederung des öffentlichen Straßenraums (Gehweg, Parken, Bäume, Fahrbahnrand, etc.)
- Fahrtrichtungspfeile
- Grundlinie Verlängerung (180°) der Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO).

1.2 Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO

Mischgebiete 1 und 2 (MI 1, MI 2)
Bei Eckgrundstücken kann die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl auf max. GRZ = 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen. Dabei besteht sich das Eckgrundstück auf eine Länge von maximal 20 m, gemessen von der Blockecke (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Fluchttreppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 3,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 2,0 m von der äußeren Gebäudekante zurücktreten (§ 18 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Im Mischgebiet 2 kann entlang der Poststraße ausnahmsweise ein Gebäudeteil auf einer Länge von 20 m für maximal 2 m von der festgesetzten Baugrenze hervortreten (§ 23 Abs. 3 BauGB).

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die nachstehend bezeichneten Bereich gilt:

- GFL 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger; Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei den mit LPB III, IV, V und VI gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den unten stehenden Lärmpegelbereichen III, IV, V bzw. VI gemäß VV BauO NRW § 18 Abs. 2 zu treffen. Bei allen anderen Fassaden sind Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich II vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R' w,res der Außenbauteile in dB bei Wohnungen	bei Bürobäumen
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
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.

Bei den Gebäuden Ohmstraße Nr. 1 (SW- und NW-Fassade) und Nr. 3 (SW-Fassade) sowie bei dem Gebäude Siegfarer Straße Nr. 15 (NW-, SW-, NO- und 3. + 4. OG-SO - Fassade) besteht beim Ausbau des Knotenpunktes Verlängerung Poststraße / Siegfarer Straße als Lichtzeichen geregelte Kreuzung ein Anspruch auf passiven Schallschutz durch den Träger der Straßenbaulast, soweit die vorhandenen Außenbauteile die erforderlichen Bauschalldämmmaße R' wres nicht erreichen.

1.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - VF 1 - ist für den motorisierten Verkehr gesperrt. Ausnahmen hiervon sind Rettungsfahrzeuge und Sonderfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr).

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW

Dachmaterialien
Geneigte Dachflächen sind mit dunklen, nicht reflektierenden Materialien zu decken.

Dachgaube
Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Hausbreite betragen.

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet 1 und 2
Optische Werbeanlagen sind nur unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

3. Kennzeichnungen
Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises sind folgende für den Bebauungsplan relevanten Altstandorte bzw. -ablagerungen erfasst: Altablagerung 5108/1279 (verfüllte Grube), Altstandort 5108/108 (ehem. städtisches Gaswerk), Altstandort 5108/1163 (ehem. metallverarbeitender Betrieb) und Altstandort 5108/1254 (industrielle Vornutzung). Teilbereiche der Altablagerungen bzw. der Altstandorte, welche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für den Altstandort 5108/1163 sind keine o.g. Teilflächen zu verzeichnen.

Hinweise

1. Wasserschutz
Das nördliche Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der GEW-Rheinenergie AG (Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen).

2. 110 kv - Hochspannungskabel
Im Plangebiet befindet sich ein unterirdisch verlegtes 110-kv-Kabel (Lage inkl. Schutzstreifen ist der Planzeichnung zu entnehmen). Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kv-Kabel ist daher die RWE Rhein-Ruhr AG, Netzservice, ERKN-N - RF-SU, Herrn Poengen, Kuchenheimer 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, ERNN-H-LH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund, anzufordern.

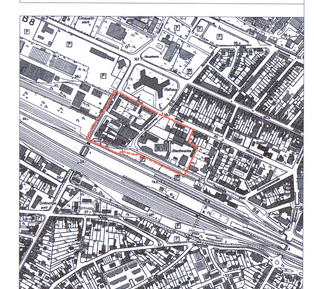
3. Sonstige Leitungen
Vor Baubeginn ist die Lage von eventuell vorhandenen Fernmelde-, Nieder- und Mittelspannungsleitungen durch die ausführenden Baufirmen bei dem örtlichen Netzversorger anzufordern.

4. Altstandort 5108/108
Im gekennzeichneten Bereich sind Restbelastungen des ehem. städtischen Gas-Werkes zu vermuten. Dieser Teilbereich ist nur mit Einschränkungen nutzbar bzw. bei Nutzungsänderungen ggf. zu sanieren.

5. Altablagerung 5108/1279
Die Ergebnisse aus tiefer liegenden Proben der Auffüllung weisen z. T. signifikante Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen-Konzentrationen auf. Im südlichen Bereich der Altablagerung kann eine potenzielle Beeinflussung des Grundwassers durch akuterbare PAK nur durch eine wirksame Versiegelung des Bodens unterbunden werden. Aufgrund der Befunde aus Oberflächenproben hinsichtlich des Wirkungspfads Boden - Mensch ist die bestehende Nutzung als Wohngebiet tolerierbar. Bei geplanten tiefer liegenden Gründungen oder Bodenbewegungen ist mit partiellen geruchlichen Auffälligkeiten zu rechnen. Bei Ausschachtungsarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen der BGR 128 sowie der LAGA-20 zu berücksichtigen.

6. Hinweis auf Kampfmittel
Die Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW teilt mit, dass im Plangebiet „das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Eine Überprüfung (Flächendetektion) ist aus technischen Gründen nicht möglich. Sollten Erdarbeiten mit erhöhter mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, sind eine Bohrlochdetektion (Tiefensondierung) empfohlen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen" (Schreiben vom 12.03.2007, AZ 22.5-3-5382068-21/07).

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister



Bebauungsplan
T 98, 3. Änderung

Rechtskräftig seit:

Maßstab 1:500